



+KAPITALANLAGE+ – Moderne 2-Raum-Etagenwohnung mit Balkon in zentraler Lage von Dresden-Strehlen!

01219 Dresden, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: ALR_2023_50



Wohnfläche ca.: 54,72 m² - Zimmer: 2 - Kaufpreis: 149.990 EUR

+KAPITALANLAGE+ – Moderne 2-Raum-Etagenwohnung mit Balkon in zentraler Lage von Dresden-Strehlen!

Objekt ID	ALR_2023_50
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	01219 Dresden
Etage	1
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	54,72 m²
Nutzfläche ca.	54,72 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1996
Zustand	teil-/vollrenoviert
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Kabel-/Sat-TV, Keller, Personenaufzug
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	212 EUR
Kaufpreis	149.990 EUR



Objektbeschreibung

_ vermietete Eigentumswohnung auf ca. 54,75 m² bestehend aus zwei Zimmern (Wohnzimmer und Schlafzimmer), offener Küche, innenliegendem Bad, Flur, Abstellkammer und Balkon
_ Mehrfamilienhaus in sehr guten Gesamtzustand – ruhig in einer Seitenstraße gelegen
_ komfortable Zimmergrößen, eine hohe Anzahl von Fenstern und hochwertige Ausstattung:
Bodenbeläge mit sehr gut erhaltenem Laminat und modernen, neutralen Fliesen – TOP ZUSTAND – Renovierung erst 2022 erfolgt!
_ gemütlicher Flurbereich, über welchen der Abstellraum, das Wohn-/Esszimmer und das Badezimmer zugänglich sind mit ca. 2,89 m², bietet Stellfläche für eine Garderobe und kleinere Kommode
_ praktischer Abstellraum mit ca. 1,61 m² in direkter Lage zum Eingangsbereich - multifunktional nutzbar
_ innenliegendes Badezimmer mit ca. 5,31 m² – ausgestattet mit einer Badewanne einem Waschtisch mit Nischen und WC – raumhoch mit hellen Wand- und Bodenfliesen gefliest mit zusätzlicher Stellfläche für Kommoden – Waschmaschinenanschluss im Bad! Lüftungsanlage voll funktionstüchtig!
_ lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit ca. 23,11 m² – größter Raum der Einheit mit offenem, weitläufigem Charakter und moderner Raumaufteilung
_ Balkon mit ca. 3,20 m² vom Wohnbereich abgehend – ruhig zum Innenhof ausgerichtet (teilweise begrünt)
_ Küche mit ca. 4,43 m² mit hellen Bodenfliesen und Fliesenspiegel ausgestattet – offen an den Wohn-/Essbereich angrenzend
_ Schlafzimmer mit ca. 14,17 m² – mit Stellfläche für ein großes Bett sowie eine Schrankwand
_ Innentüren aus Holz in warmen Brauntönen mit goldenen Drückergarnituren
_ Fenster aus Holz mit weißem Dekor mit Isolierverglasung
_ Einheit verfügt über ein geräumiges Kellerabteil, einen gemeinschaftlich- nutzbaren Kellerbereich sowie separaten Fahrradkeller
_ zugehöriger Tiefgaragenstellplatz (Nr. 27) in hauseigener, übersichtlicher Tiefgarage mit elektrischem Rolltor zur Einheit gehörend

Ausstattung

_ modernes Mehrfamilienhaus – Baujahr 1996 – sehr guter Zustand des Gesamtobjektes
_ vermietete, lichtdurchflutete Zwei-Zimmer-Wohnung auf ca. 54,75 m² im 1. OG
_ Renovierung (Fußböden, Wandbeläge, Schönheitsreparaturen) der Einheit erfolgte 2022 - sehr guter Zustand!
_ funktionale Raumgrößen von ca. 2,89 m² bis ca. 23,11 m² sorgen für ein angenehmes Raumgefühl
_ innenliegendes Bad mit Wanne, WC und sehr gut erhaltenen Armaturen (gefliest, weiße Wand- und Boden) - funktional und neutral/modern gestaltet – mit Nischen über dem Waschtisch, zzgl. Waschmaschinenstellplatz/-anschluss
_ Bodenbeläge in den Wohnräumen sowie Flur mit PVC in Holzoptik (warmer Brauntönen) – 2022 erneuert
_ Bad und Küche gefliest (weiße Fliesen ca. 40 x 40 cm) – neutral und modern
_ neue Raufasertapeten in neutralem Weißton in den Wohn- und Schlafräumen (2022 erneuert)
_ Fenster (Holzfenster mit Isolierverglasung, Dreh-Kipp-Elemente) in weiß (gestrichen – Ausbesserung 2022)
_ Balkon zum Hinterhof ausgerichtet (Stahlkonstruktion)
_ Innentüren aus Holz in warmen Brauntönen mit goldenen Drückergarnituren





_schwere, sichere Hauseingangstür aus Holz mit Sicherheitsschloss
_augenscheinlich sehr gute Hausverwaltung – durch regelmäßige Modernisierungen befindet sich das Gesamtobjekt in einem sehr guten Zustand (innen wie außen)
_Kellerabteil als Abstellmöglichkeit (trocken) mit Gemeinschaftskellerbereich und Fahrradkeller (im Bereich TG)
_Tiefgaragenstellplatz (Nr. 27) zur Einheit gehörend
_Wohnung aktuell vermietet an eine sehr zuverlässige, freundliche Mieterin, welche gern im Objekt verbleiben würde
_monatliche Mieteinnahme beträgt 5.520,00 € p.a. (kalt) - 425,00 €/ Monat (kalt) Miete Wohneinheit und 35,00 €/ Monat für den Tiefgaragenstellplatz

Sonstiges

Hinweise

Zum Schutz der aktuellen Mieter werden keine Fotos der Räumlichkeiten veröffentlicht - diese sind im Exposé nach erfolgtem Erstgespräch einsehbar.

Haftungsausschluss

Alle genannten Informationen wurden den Angaben des Eigentümers entnommen, eine Haftung wird ausgeschlossen. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.

Bei Kaufvertragsabschluss entsteht unsererseits gegenüber dem Käufer ein Honoraranspruch in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer des beurkundeten Kaufpreises.

Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter aufgrund unbefugter Weitergabe des Angebotes durch den Angebotsempfänger einen Kaufvertrag abschließt und wenn der Ankauf über eine Tochter-/Beteiligungsgesellschaft bzw. dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma - auch wenn diese anders firmiert - erfolgt.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	ab dem 1.5.2014
Gültig bis	17.11.2027
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1996





Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	89,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C





Lage

DRESDEN - STREHLEN – ein geeigneter Wohnstandort für Jeden! Neben den Grünflächen des Großen Gartens verfügt dieser stetig wachsende Stadtteil über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants - ein vielseitiger Wohnort mit hoher Wohnqualität.

Die Dresdner Innenstadt sowie alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

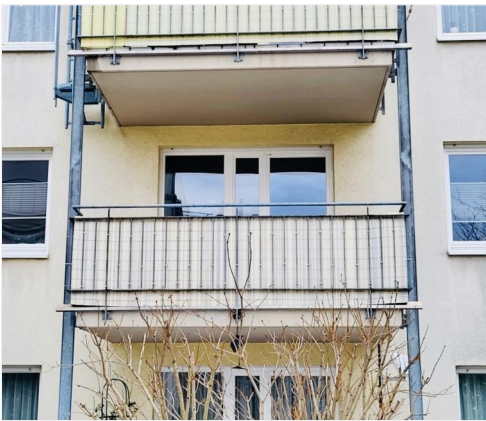




Hausansicht - Blick vom Innenhof



Hausansicht (hinten)



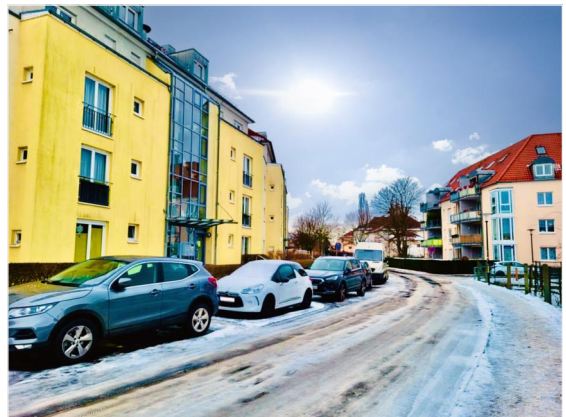
Balkon



Hauseingang



Hausansicht (straßenseitig)



Hausansicht (straßenseitig)

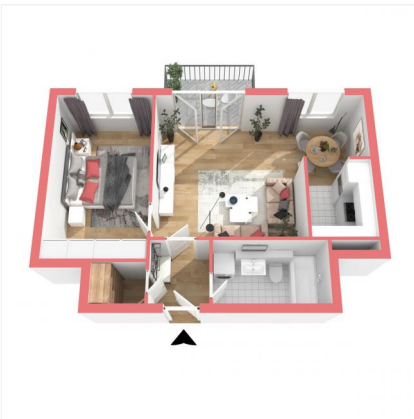




Umgebung



Umgebung



Grundriss (visualisiert)

