

Exposé

Maisonette in Dresden

**Direkt vom Eigentümer: Traumwohnung in sanierter
Parkvilla in Toplage Blasewitz**



Objekt-Nr. **OM-278011**

Maisonette

Verkauf: **425.000 €**

01277 Dresden
Sachsen
Deutschland

Baujahr	2001	Hausgeld mtl.	469 €
Zimmer	2,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	128,00 m ²	Zustand	gepflegt
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Garagen	2

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eingebettet in einen parkähnlichen Garten und geschützt vor neugierigen Blicken durch eine hohe Hecke und blühenden Büschen liegt diese repräsentative Villa (Baujahr 1884) im bevorzugten Stadtteil Blasewitz - nur wenige Fußminuten vom Elbufer entfernt.

Die Eintragung in der Liste der Baudenkmäler Sachsen bescheinigt dieser Villa mit rückwärtigem Nebengebäude (Remise) und einem akzentuierendem Turmanbau eine baugeschichtlich und künstlerisch hohe Bedeutung. Die aufwändige Klinker-Sandstein-Fassade aus dem Historismus gilt als Teil von Neugruna stadtentwicklungsgeschichtlich ebenfalls als sehr wertvoll.

Eine Immobilie wie diese darf ohne Übertreibung als echte Rarität bezeichnet werden!

Die zum Verkauf stehende Maisonette-Wohnung befindet sich im 1. und 2. OG dieser kleinen Villa mit nur 5 Wohneinheiten, welche im Jahr 2001 komplett kernsaniert wurde.

Bei Betreten des Gebäudes fällt der Blick des Besuchers schnell auf das Original Kreuzdeckengewölbe mit beeindruckenden Stuckelementen und den wunderschönen, gut erhaltenen Mosaik-Bodenfliesen aus dem Jahr 1884 - ein Baustil, der gerade in der heutigen Zeit einen ganz besonderen Zauber erzeugt.

Ausstattung

Auf insgesamt knapp 130 m² Wohnfläche präsentiert sich diese lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung auf zwei Wohnebenen, die durch eine Wendeltreppe miteinander verbunden sind.

Im Eingangsbereich befindet sich ein Gäste-WC und eine Küche, die ausreichend Platz für Kochen und Essen bietet. Auf dem von der Küche aus begehbaren Balkon läßt sich die Morgensonne genießen.

Große Flügeltüren führen in ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer mit angeschlossenem Wintergarten, der den Blick in das üppige Grün des parkähnlichen Gartens freigibt und - wetterunabhängig - zu jeder Jahreszeit zum gemütlichen Verweilen einlädt.

Im 2. OG sorgt eine offene Bibliothek für Wohlfühl-Ambiente - auch an tristeren Tagen. Auf dieser Etage befindet sich auch das Masterbad mit Dusche und Badewanne sowie ein Schlafzimmer mit einer großen Rundbogen-Fensterfront - ausgestattet mit doppelten Fenstern, dem damaligen Baustil der Jahrhundertwende entsprechend.

Einen genussvollen „Platz an der Sonne“ garantiert die ebenfalls im 2. OG liegende Dachterrasse mit ihrer S/W-Ausrichtung.

Mit der Kernsaniierung im Jahr 2001 wurde auch die Gebäudetechnik einschl. Heizung vollständig erneuert.

Sonstiges

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Keller-Abteil mit Fenster.

2 Garagen zum Kaufpreis von je 10.000 € können zusätzlich erworben werden.

Seit Jahren unbefristet an einen solventen Mieter vermietet, eignet sich diese Immobilie perfekt für Kapitalanleger.

Der Grundriss dieser Wohnung passt aber auch sehr gut zu einem anspruchsvollen Eigennutzer - egal ob als Single oder Paar.

Mit einem durchschnittlichen und in dieser exzellenten Wohnlage üblichen Mietzins, der sich zwischen 9,50 € und 11 € pro m² bewegt, bietet diese Wohnung mittel- und langfristig ein realistisches Rendite-Potenzial.

Der Verkauf der Wohnung erfolgt direkt vom Eigentümer!

Schriftliche Anfragen mit Angabe von Kontaktdaten werden umgehend telefonisch beantwortet.

Lage

Wohnen im Grünen und ein kurzer Weg ins Stadtzentrum - in Kombination mit einer Top-Infrastruktur: Unbestritten zählt der Villenvorort Blasewitz zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt.

Der Waldpark und das Elbufer sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

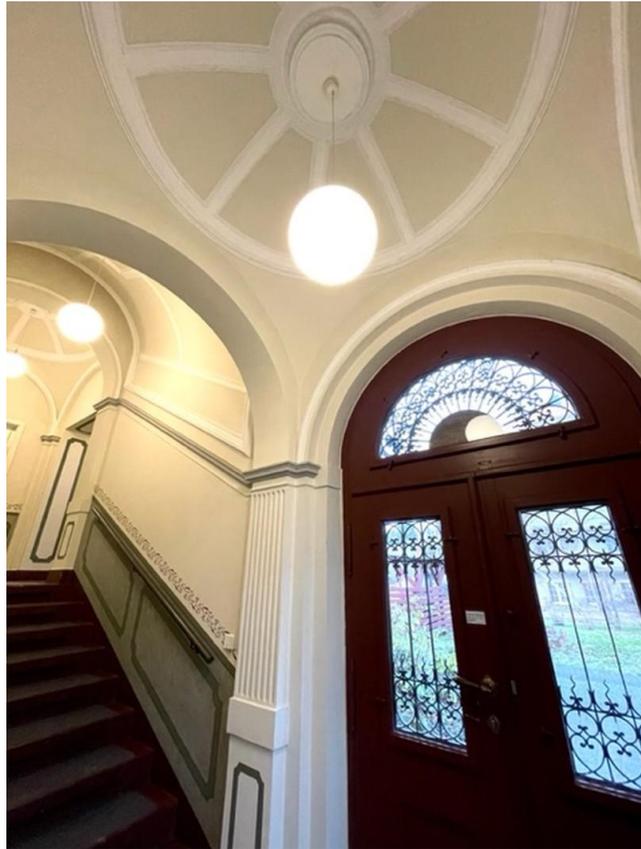
Das Herzzentrum und das Universitätsklinikum liegen nur einen Katzensprung (ca. 2 km) von der Wohnung entfernt.

Zur Autobahn und zum Flughafen gelangt man in weniger als 30 Autominuten.

Die Nachbarschaft ist geprägt von herrschaftlichen Gründerzeit-Villen und repräsentativen Stadthäusern.

Die Toplage macht diese Wohnung zu einem attraktiven Investment für Privatinvestoren, die das auch für die Zukunft gesicherte Wachstumspotenzial einer solchen Immobilie in Bestlage Dresdens zu schätzen wissen.

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

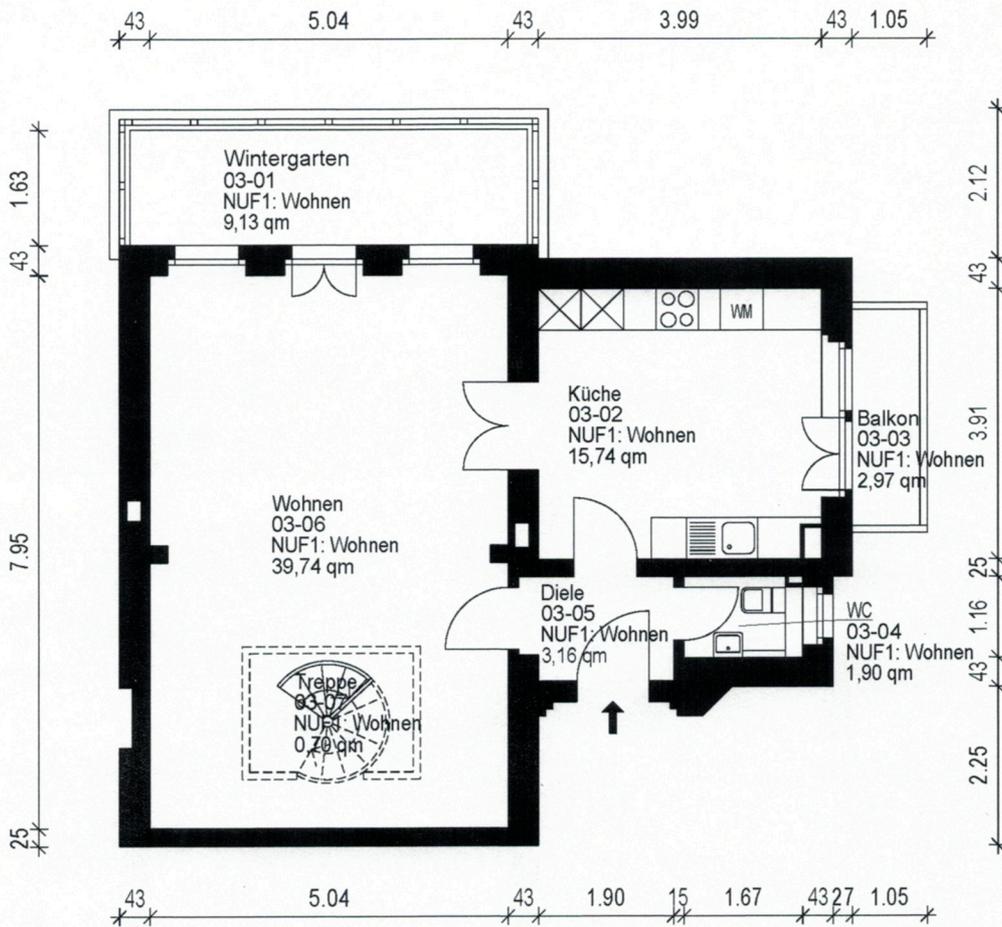


Exposé - Galerie

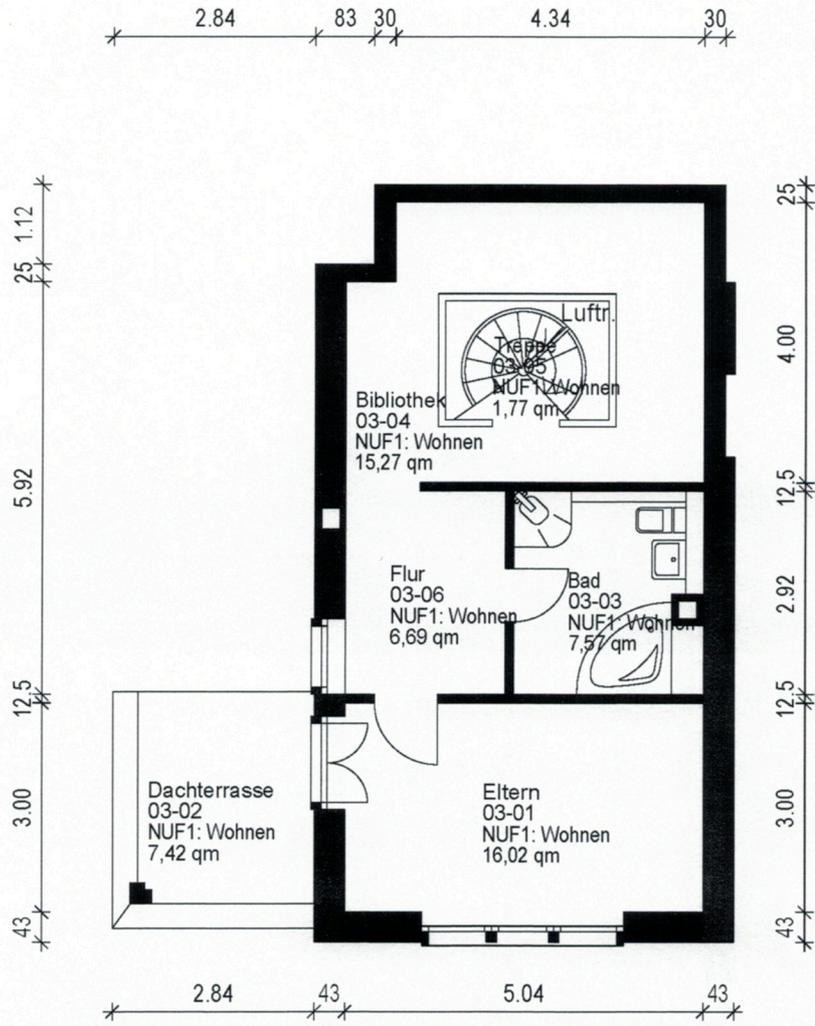


Exposé - Anhänge

1. EG Grundriss
2. OG Grundriss



Gebäude		Maisonette	
Ort/Straße		01277 Dresden,	
Planinhalt		Erdgeschoss	
Maßstab	1:100	Datum	05.02.2024
Objekt-Nr.		Plan-Nr.	



Gebäude		Maisonette	
Ort/Straße		01277 Dresden,	
Planinhalt		Obergeschoss	
Maßstab	1:100	Datum	05.02.2024
Objekt-Nr.	WE03	Plan-Nr.	