

# Exposé

## Wohnung in Dresden

### DD-Bühlau, Grundstraße 165: Attraktive 3-Raum-Wohnung mit Charme in gesuchter Lage



Objekt-Nr. OM-307465

#### Wohnung

Vermietung: **775 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Dols

Grundstraße 165  
01324 Dresden  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1906	Mietsicherheit	1.550 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.12.2024
Energieträger	Gas	Zustand	modernisiert
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	140 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	240 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit kleinem reizvollen Erker im Erdgeschoss eines charaktervollen Wohngebäudes der Gründerzeit.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines ruhigen 6-Familienhauses.

Sie verfügt über eine ca. 10 m<sup>2</sup> großzügige Diele, von der aus alle Räume zugänglich sind. Die Küche von ca. 11 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Platz für einen Essbereich.

Am Wohnzimmer befindet sich der nach Westen ausgerichtete Erker.

Ein weiteres Zimmer kann als Kinderzimmer oder Arbeits- bzw. Esszimmer genutzt werden.

Straßenabgewandt liegt das Schlafzimmer mit Blick in den Gartenbereich des Grundstücks.

Das großzügige modern geflieste Duschbad besitzt einen Waschmaschinenplatz.

Der rückseitig gelegene Garten kann von den Mietern gemeinsam genutzt werden.

## Ausstattung

Modernisierte Wohnung mit Glattputzwänden, neuer Elektrik, neuer Zentralheizung mit Brennwerttechnik usw.

- Küche mit Fenster
- Bad innenliegend mit Dusche, Wand-WC, Waschbecken+ Handtuchheizkörper
- Abstellraum mit Fenster - ggfls. zu nutzen als Homeoffice
- keine Durchgangszimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zum Erker
- Die historischen Zimmertüren konnten erhalten werden und prägen den besonderen Charme der Wohnung.

Fußbödenbeläge:

Fliesen: Bad

Laminat: Wohnräume, Diele, Abstellraum/Garderobe + Küche

## Sonstiges

Ein Kündigungsausschluss innerhalb des 1. Jahres ab Mietbeginn ist gewünscht!

Hinweise:

Die monatliche Heizkosten-Vorauszahlung (ohne Warmwasserbereitung) beträgt derzeit 140,- EUR. Die Warmwasserbereitung im Bad erfolgt separat über einen elektrischen Durchlauferhitzer, in der Küche über einen elektrischen Boiler. Diese Kosten sind in der angegebenen Heizkostenvorauszahlung nicht enthalten. Sie werden extern über den entsprechenden Versorgungsträger abgerechnet.

## **Lage**

Seltene Chance der Anmietung einer Wohnung im Stadtteil Dresden-Bühlau / Weißer Hirsch - mit seinem topografisch reizvollen Umfeld eine der besten Lagen der Stadt. Das Objekt befindet sich ideal gelegen im Dreieck zwischen der Dresdner Heide, der Elbe mit dem Blauen Wunder und dem Subzentrum Weißer Hirsch.

- Anschluss an den ÖPNV (Bus) in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten (Bühlau - Weißer Hirsch; Körnerplatz) in wenigen Auto-/Busfahrminuten erreichbar

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	152,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Blick in Wohnraum

# Exposé - Galerie



Wohnen



Erker



Schlafen

# Exposé - Galerie



Blick aus Schlafzimmer



Kind oder Arbeiten

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



Abstellraum/ ggfls. Homeoffice

# Exposé - Galerie



Grundriss



Ansicht Wohnhaus

# Exposé - Galerie



Garten



Hauseingang