

# Exposé

## Wohnung in Dresden

### Juwel in Dresden: Leerstehende Wohnung in der Nürnberger Strasse



Objekt-Nr. OM-312995

### Wohnung

Verkauf: **579.000 €**

Nürnberger Strasse  
01187 Dresden  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	137,66 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	589 €	Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es gibt wenige Objekte wie dieses: Aus zwei Wohnungen hat man bei der Sanierung im Jahre 2011 eine große Wohnung gemacht. Diese bietet auf fast 138 qm viel Platz und besticht mit Helligkeit und Liebe zum Detail. Drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, zwei Bäder (ein en suite Bad mit Dusche und ein Bad mit Badewanne), zwei Balkone, 1 PKW Aussenstellplatz und ein Kellerraum.

Das eigentliche Baujahr ist 1900, das Objekt wurde aber im 2011 aufwendig saniert. Im Haus gibt es 16 Wohneinheiten und einen Fahrstuhl. Die angepasste Einbauküche wird mitverkauft und ist im Kaufpreis enthalten. Ebenfalls gibt es eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Energiequelle: KWK fossil. Bitte beachten, der Kaufpreis beinhaltet nicht den Stellplatz, dieser wird für EUR 12.000 angeboten - Gesamtpreis EUR 591.000.

Das Objekt steht leer und ist daher sowohl für Eigennutzer, als auch für Anleger interessant, die Rendite läge zwischen 3-4%.

## Ausstattung

Seit der Sanierung hat nur ein Mieter (ein Pärchen) die Wohnung genutzt. Das Objekt ist in sehr gepflegtem Zustand. Die Einbauküche wird mitverkauft.

Besichtigungstermine werden in der letzten Septemberwoche und Mitte Oktober stattfinden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Nürnbergger Strasse in Dresden, Stadtteil Plauen. Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	78,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Aussenansicht Front

# Exposé - Galerie



Aussenstellplatz



Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Ansicht Küche



Abstellraum hinter Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer



Bad mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Fahrstuhl

# Exposé - Grundrisse



Grundriss