

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Dresden

### Über den Dächern von Dresden, luxuriöse Dachgeschoßwohnung



Objekt-Nr. **OM-326174**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.183 € + NK**

Grumbacher Str.20  
01159 Dresden  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	84,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	320 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.549 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Durchdachter Grundriß, perfekte Umsetzung mit hochwertigsten Materialien.

Vom Echtholzparkett mit Fußbodenheizung, Lichtkuppel, Badewanne und Dusche, sichtbares-überarbeitetes Ständerwerk, eine Ausnahmewohnung im Szenestadtbezirk Löbtau.

Die Wohnung befindet sich in den letzten Zügen der Bauphase, Besichtigungen plane ich individuell und immer als Einzelbesichtigung. Aufgrund der Exklusivität der Wohnung würde ich im Vorfeld der Besichtigung schon Bonitätsunterlagen anfordern.

Das um 1900 errichtete Gebäude ist ein Mehrfamilienhaus bestehend aus 4 Vollgeschossen. In den Jahren 1998/1999 wurden umfangreiche und zeitgemäße Ausbau- und Sanierungsarbeiten durchgeführt.

Das Eckhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand, was sich bereits mit Eintritt in das Treppenhaus mit seinen originalen Handläufen verdeutlicht.

Im Keller befindet sich ein Wäsche- und Trockenraum.

## Ausstattung

- Parkett mit Fußbodenheizung
- moderne Badausstattung mit Badewanne, Dusche und WM-Anschluss, - Lichtkuppeln
- hohe Decken
- sichtbares Ständerwerk

Bilder sind aktuell aus der Bauphase und werden ständig aktualisiert.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Daten sind nach bestem Wissen und nach den Informationen des Auftraggebers erstellt und veröffentlicht. Eine Zwischenvermarktung bleibt vorbehalten. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und die Möblierung immer nur Einrichtungsbeispiel.

Im Rahmen der Bonitätsprüfung fordere ich mit ihre Einwilligung zur Schufaauskunft an. Diese sollte zwingend ohne negative Einträge sein! Die Wohnung sollte ohne Bezuschussung vom Amt angemietet werden können.

Die von Ihnen eingereichten Unterlagen reiche ich an die zuständige Verwaltung zur Entscheidung über einen Vertragsabschluss weiter. Anschließend lösche ich alle Dokumente, bis auf ihre Einwilligung zum Einholen der Schufa und Ihre Ausweisdokumente. Da ist mir eine einjährige Aufbewahrungspflicht von der Schufa Holding AG vorgegeben. Danach werden auch diese Unterlagen gelöscht. Sollten Sie Fragen zum Datenschutz haben, beantworte ich diese gern.

Kaution sind 3 Nettokaltmieten, die Mindestmietdauer beträgt 1 Jahr!

## Lage

Das Objekt, an einer Anliegerstraße gelegen, ist von Wohnhäusern, Grünflächen und Kleingartenanlagen umgeben. In der Umgebung befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Viele Einkaufsmöglichkeiten - wie, REWE, Netto, SPAR, Aldi - sowie Arztpraxen, Apotheke, Banken, Post, Frisöre sind in maximal 10 Minuten auch bequem zu Fuß zu erreichen. Im weiteren Umkreis befinden sich das Gymnasium Cotta und die 35. Grund- und Oberschule. Die 36. Mittelschule und 3 Kindertagesstätten sind fußläufig

ebenfalls gut erreichbar. In einer Entfernung von nur 300 m befindet sich die Haltestelle Bmgkstraße des ÖPNV. Diese wird von den Straßenbahnlinien 1, 2, 10 und 11 der Dresdner Verkehrsbetriebe angefahren. Von hier aus benötigt man lediglich 6 Haltepunkte in die historische Altstadt und 18 min bis zum Hauptbahnhof.

Mit dem Pkw sind das Stadtzentrum nur 9 Minuten, die Autobahn 4 etwa 10 Minuten und die Autobahn 17 zirka 12 Minuten entfernt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

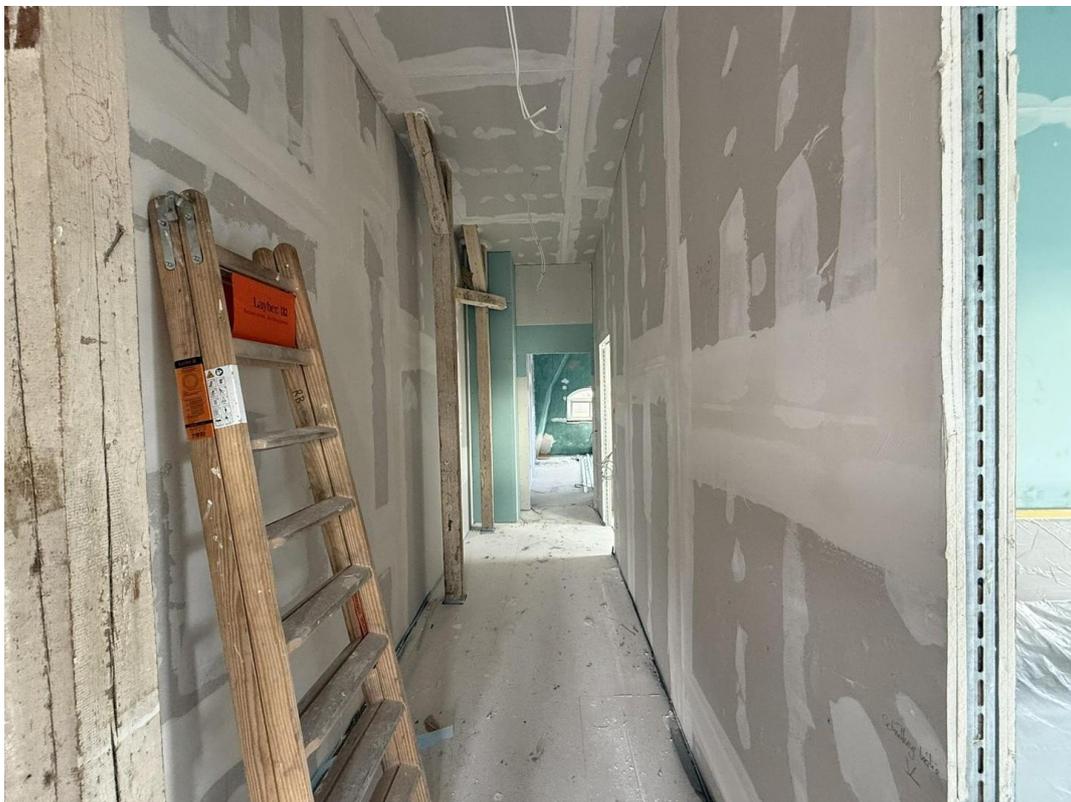


Außenansicht

# Exposé - Galerie



Alles noch in Arbeit...



Alles noch in Arbeit...

# Exposé - Galerie



Alles noch in Arbeit...



Alles noch in Arbeit...

# Exposé - Galerie



Alles noch in Arbeit...



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



alte Handläufe



Alles noch in Arbeit...

# Exposé - Galerie



Ausblick



Bad in Arbeit...

# Exposé - Galerie



hochwertige Fliesen



edle Keramik

# Exposé - Galerie



Bad in Arbeit...



Dusche

# Exposé - Galerie



Dusche



Parkettboden

# Exposé - Galerie



Loggia



Alles noch in Arbeit...

# Exposé - Galerie



Alles noch in Arbeit...

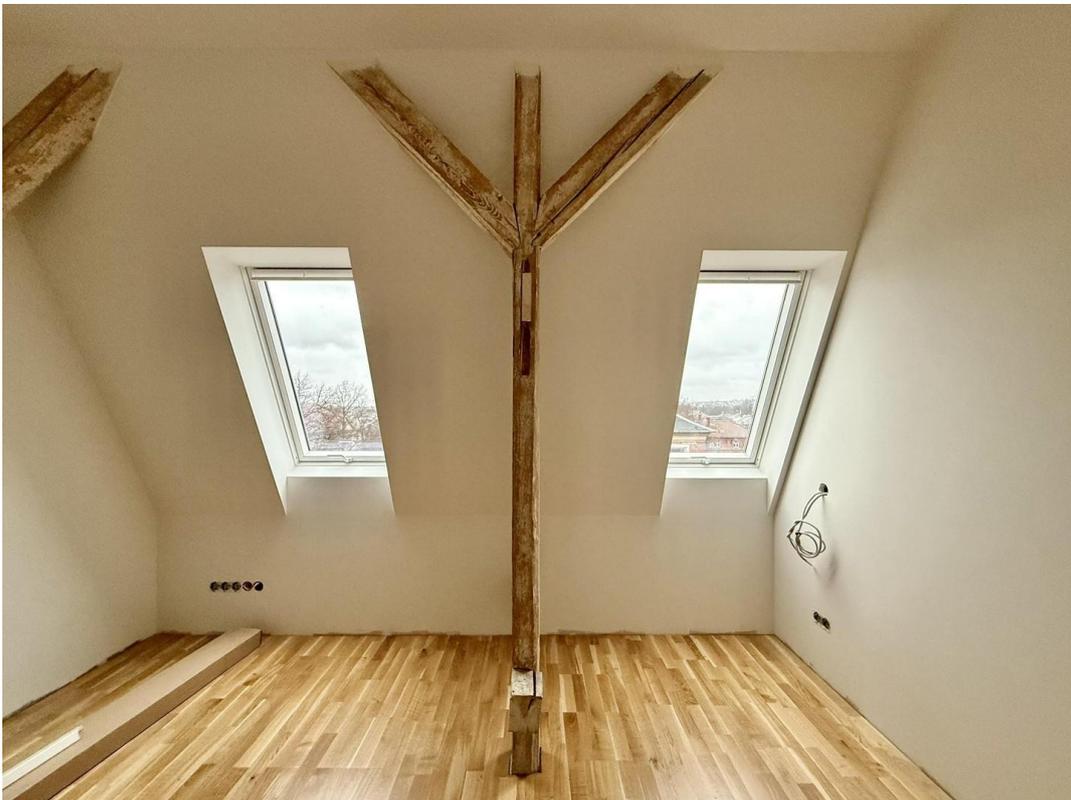


Alles noch in Arbeit...

# Exposé - Galerie



Alles noch in Arbeit...



Alles noch in Arbeit...

# Exposé - Galerie



Alles noch in Arbeit...

# Exposé - Grundrisse



durchdachter Grundriß