

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Dresden

**\*\*\*Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung in Dresden-Laubegast\*\*\* Neubau // Toplage**



Objekt-Nr. **OM-327240**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:  
Fam. Bohn

01279 Dresden  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.990 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	244 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*\*EIN ORT ZUM VERLIEBEN\*\***

In einem im Jahr 2022 fertiggestellten Mehrfamilienhaus-Neubau im schönen Stadtteil von Laubegast wartet eine moderne, lichtdurchflutete und gemütliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse auf Sie.

Objektart: MFH mit 8 Einheiten

Baujahr: 2022 (Neubau)

Energieeffizienz: KfW Effizienzhaus 55

Wohnfläche: 69 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Lage: Dachgeschoss

Barrierefreiheit: Ja

Ausstattung:

Fahrstuhl

Vollbad mit Tageslicht

Dachterrasse

Helle und gemütliche Atmosphäre

Laminat und Fliesen

Einbauküche inklusive (Wert 9.990€) mit Speisekammer/Abstellkammer

Besondere Merkmale:

Ruhige Lage in der Natur

Straßenbahnhaltestelle nur 40m entfernt

Fahrradkeller und Kellerraum

Aktuelle Miete: 780€/Monat inkl. Stellplatz (Mietsteigerungspotential: Gegeben)

Aktuelles Hausgeld: 244€/Monat

Diese moderne Dachgeschosswohnung in Dresden-Laubegast bietet auf 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und barrierefreies Wohnen. Die Wohnung besticht durch ihre helle und einladende Atmosphäre, die durch die großzügige Dachterrasse und das Tageslichtbad unterstrichen wird. Die hochwertige Einbauküche im Wert von 9.900€ ist bereits im Preis inbegriffen und bietet zusätzlichen Stauraum durch eine Speisekammer/Abstellkammer. Ein zur Wohnung zugeteilter Stellplatz kann mit erworben werden.

Die Lage der Wohnung ist ideal für Naturliebhaber, die gleichzeitig die Nähe zur Stadt schätzen. Die Straßenbahnhaltestelle ist nur 40 Meter entfernt, sodass Sie schnell und bequem alle wichtigen Ziele erreichen können. Ein Fahrradkeller und ein Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine Kalt-Miete von 780€ pro Monat inklusive Stellplatz. Es besteht Mietsteigerungspotential, diese wurde seit der Erstvermietung aus 2022 nicht angepasst.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches Exposé sowie eine Baubeschreibung sind ebenfalls vorhanden, welche wir gerne zur Verfügung stellen.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Lage**

Die innerstädtische Wohnlage im „Grünen“ und die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (nächste Straßenbahnhaltestelle in 50 m Entfernung) sowie die allgemeine gut erschlossene Infrastruktur der Gegend sind Grundlage für die Beliebtheit dieser Wohngegend.

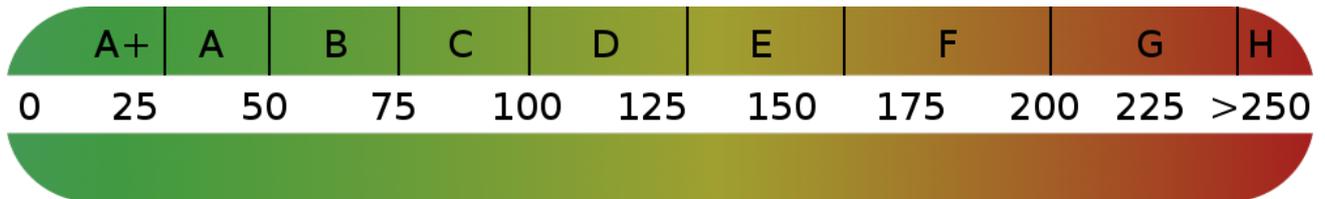
Die nächste Einkaufsmöglichkeit befindet sich direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Das große Einkaufszentrum Kaufpark Nickern ist 3,6 km entfernt und befindet sich unmittelbar an der Autobahnauffahrt. In nur 440 m Entfernung liegt das Naherholungsgebiet „Kiesgrube-Leuben“, die Elbwiesen sind in 1,75 km zu erreichen. Die Leubener Straße befindet sich vom Stadtzentrum Dresden (Altmarkt) ca. 8,5 km entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Abstellraum u Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Treppenhaus m. Fahrstuhl



Fahrstuhl

# Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS WOHNUNG 08 - 2-Raum-Wohnung						
WINDFANG	WOHNEN/ESSEN	KÜCHE	SCHLAFEN	BAD	ASR	DACHTERRASSE 50%
4,76 m <sup>2</sup>	25,56 m <sup>2</sup>	6,75 m <sup>2</sup>	19,81 m <sup>2</sup>	7,27 m <sup>2</sup>	1,69 m <sup>2</sup>	3,93 m <sup>2</sup>
INKLUSIVE KELLERRAUM						