


Wohnung

# Hohe Decken, feine Details – stilvoller Altbau mit Wintergarten, Balkon und einzigartigem Vollbad

Klotzsche · Dresden

## 365.000 €

Objekt-Nr. BI-333

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| KAUFPREIS<br>365.000 € | WOHNFLÄCHE<br>98 m² |
| GRUNDSTÜCK<br>1.090 m² | ZIMMER<br>4 |
| BAUJAHR<br>1900 | ETAGE<br>2 |
| ZUSTAND<br>Gepflegt | VERFÜGBARKEIT<br>Vermietet |
| OBJEKTART<br>Wohnung | OBJEKT-NR.<br>BI-333 |

AUSSTATTUNGSMERKMALE

✓ Balkon ✓ Garten ✓ Keller ✓ Denkmalschutz ✓ Einbauküche ✓ Gäste-WC ✓ Vermietet

## Monatliche Kosten

Hausgeld: 430 € pro Monat

davon nicht umlegbar: 64,76 €

davon Erhaltungsrücklage: 55,52 €

## Vermietet

Das Mietverhältnis geht mit dem Eigentum auf Sie über (§ 566 BGB).

Mieteinnahmen mtl.: 1.050 €

## Denkmalgeschützt

Bauliche Änderungen stimmen Sie mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ab.

Welche Auflagen für dieses Objekt gelten, klären wir vor der Besichtigung mit Ihnen.

## Objektbeschreibung

Eine große Küche, in der alle zusammenkommen können, ein Balkon mit Blick ins Grüne und ein Wintergarten, der auch an kühleren Tagen nutzbar bleibt: Diese Wohnung bietet mehr als Platz zum Wohnen. Auf ca. 98 m² verteilen sich vier Zimmer, die Raum für gemeinsame Zeit ebenso wie für Rückzug und Arbeiten zu Hause lassen.

Die Wohnung gehört zu einem denkmalgeschützten Gebäude mit neun Wohneinheiten, das um 1900 errichtet wurde und im Jahr 2023 umfangreich modernisiert wurde. Hohe Decken, große Fenster und gepflegtes Parkett sorgen für das großzügige Raumgefühl eines Altbaus. Charakteristische Fliesen im Vintage-Look ergänzen die Ausstattung und geben ihr eine individuelle Note.

Die große Küche mit vorhandener Einbauküche und elektrischer Fußbodenheizung bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Kochen, Essen und Zusammensitzen finden hier in einem Raum statt. Direkt angeschlossen ist der Balkon mit Blick in den Garten – eine schöne Erweiterung des Wohnalltags nach draußen.
Der beheizte Wintergarten lässt sich unabhängig von der Balkonsaison nutzen, etwa als Arbeitsplatz oder als persönlicher Rückzugsort.

Im Wohnzimmer harmonieren die filigranen Stuckelemente an der Decke perfekt mit einer edlen, meisterhaft gestalteten Akzentwand in Gold-Optik.

Auch die weitere Ausstattung ist auf einen komfortablen Alltag ausgelegt. Im Vollbad mit elektrischer Fußbodenheizung stehen sowohl eine Badewanne als auch eine ebenerdige Dusche zur Verfügung. Ein stilvoller Waschtisch und Unterputz-Armaturen ergänzen das Bad; der Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls hier untergebracht.
Das separate Gäste-WC ist gerade bei mehreren Bewohnern oder Besuch eine praktische Ergänzung.

Ein Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum. Neben dem Balkon steht der gemeinschaftlich nutzbare Gartenbereich zur Verfügung.
Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2003.

Die Wohnung ist seit 2023 vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 1.050 € monatlich. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 430 €, davon sind 64,76 € nicht umlagefähig. Die darin enthaltene Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beträgt 55,52 € monatlich.

## Ausstattung

- ✓ ca. 98 m² Wohnfläche
- ✓ 4 Zimmer
- ✓ Baujahr ca. 1900
- ✓ umfangreiche Modernisierungen der Wohnung im Jahr 2023
- ✓ denkmalgeschütztes Gebäude mit 9 Wohneinheiten

- beheizter Wintergarten
- große Küche mit Platz für den Essbereich
- Balkon mit Zugang aus der Küche und Blick in den Garten
- Einbauküche
- Vollbad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- stilvoller Waschtisch und Unterputz-Armaturen
- separates Gäste-WC
- elektrische Fußbodenheizung in Küche und Bad
- charakteristische Fliesen im Vintage Look
- Altbau-Stuck und edle Akzentwand in Gold-Optik im Wohnzimmer
- gepflegter Parkett Boden
- hohe Decken und große Fenster
- Kellerabteil
- gemeinschaftlich nutzbarer Gartenbereich
- Gasheizung von 2003
- vermietet seit 2023
- aktuelle Kaltmiete: 1.050 € mtl.
- Hausgeld: 430 € mtl.
- - davon nicht umlagefähiges Hausgeld: 64,76 € mtl.
- - davon Zuführung zur Instandhaltungsrücklage: 55,52 € mtl.

## Ausstattung im Detail

BODENBELAG
Fliesen, Parkett

BAD
Dusche, Wanne, Fenster

STELLPLÄTZE
0

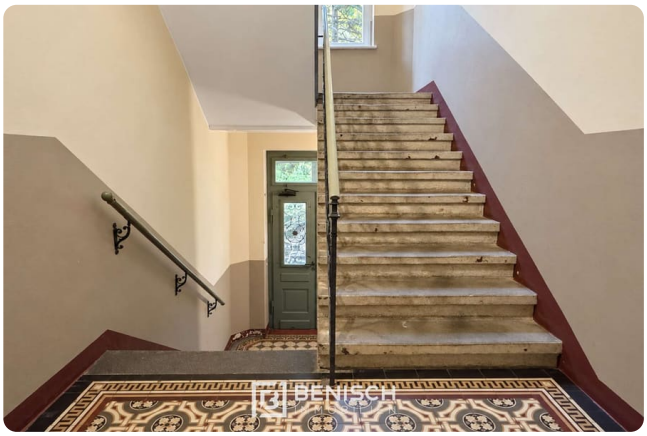
QUALITÄT DER AUSSTATTUNG
Normal

BALKON/TERRASSE
ca. 4 m²

# Bilder




Außenansicht




Treppenhaus




Großzügiger Eingangsbereich mit Flur




Vollbad mit stilvollem Waschtisch und hochwertigen Armaturen




Helles Wohnzimmer mit Stuck




Detailaufnahme Stuck und Akzentwand



Beheizter Wintergarten



Küche mit Zugang zum Balkon



Balkon mit Blick ins Grüne



Wohnungstür

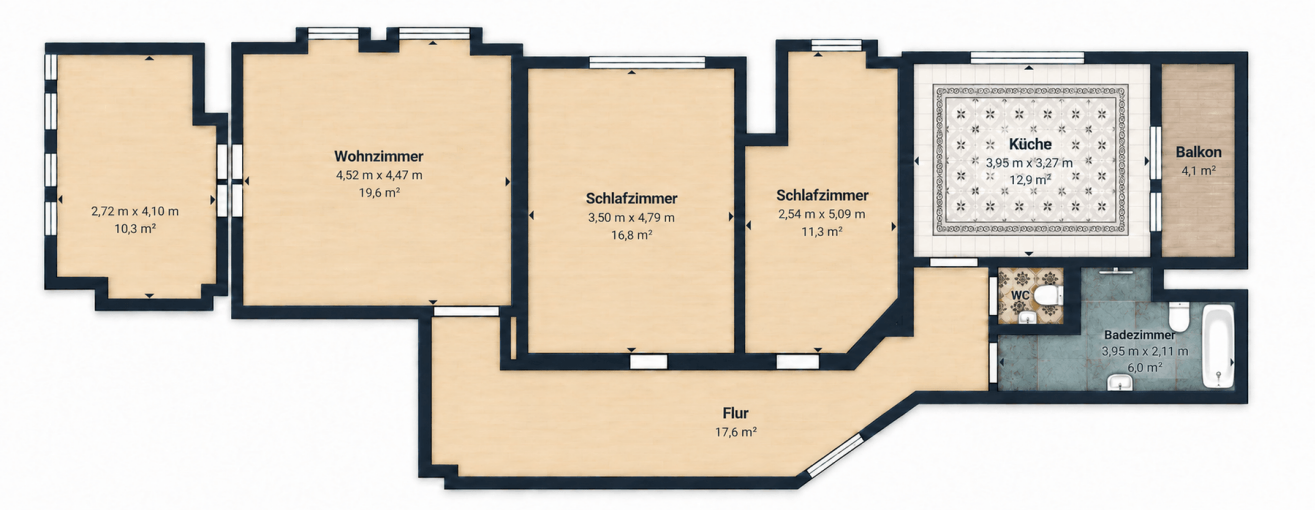


Keller



Zugang zum Gemeinschaftsgarten

# Grundriss




Darstellung unverbindlich, nicht maßstabsgetreu.

# Energie & Provision

Baudenkmal – bei Verkauf und Vermietung ist kein Energieausweis erforderlich.

### Käuferprovision

**3,57% inkl. MwSt.**

Mit Beurkundung beim Notar entsteht unsererseits gegenüber dem Käufer ein Provisionsanspruch in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

# Lage: Klotzsche in Dresden

Nach Feierabend noch eine Runde durch die Heide drehen, auf dem Heimweg frische Lebensmittel einkaufen und am Wochenende unkompliziert in die Innenstadt fahren: In dieser Lage in Dresden-Klotzsche lässt sich das gut miteinander verbinden. Historische Villen und Bürgerhäuser geben dem gewachsenen Viertel seinen eigenen Charakter.

Der Bahnhof Dresden-Klotzsche liegt nur rund 200 Meter entfernt. Mit der S-Bahn sind Sie in etwa sieben Minuten in der Neustadt und in rund 14 Minuten am Hauptbahnhof. Ob Arbeitsweg, Restaurantbesuch oder Stadtbummel – das Auto kann dafür zu Hause bleiben. Auch der Flughafen ist mit einer direkten Verbindung in etwa sieben Minuten erreichbar. Wer lieber selbst fährt, gelangt je nach Verkehrslage in ungefähr 25 Minuten zum Altmarkt.

Ein schönes Detail für den Alltag ist der Biomarkt mit Café im historischen Bahnhofsgebäude. Hier lässt sich der Einkauf mit dem Heimweg verbinden oder noch ein Kaffee trinken, bevor es nach Hause geht. Für eine Auszeit im Grünen brauchen Sie ebenfalls keine große Planung: Nach etwa acht Gehminuten erreichen Sie den Zugang zur Dresdner Heide am Forsthaus. Von dort aus können Sie zu einer kurzen Laufrunde starten oder sich am Wochenende Zeit für einen ausgedehnten Waldspaziergang nehmen.

Auch mit Kindern lässt sich der Alltag hier gut organisieren. Die 82. Grundschule „Am Königswald“ mit Hort ist etwa 650 Meter entfernt, die 82. Oberschule „Am Flughafen“ rund 800 Meter. Das Gymnasium Klotzsche liegt in etwa 1,2 Kilometern Entfernung.




Genaue Adresse auf Anfrage · Klotzsche · Dresden

© OpenStreetMap-Mitwirkende

## Weitere Informationen

Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin vor Ort!

Durch eine Anfrage über das Portal wird Ihnen Zugang zu dem interaktiven Exposé gewährt. In diesem befindet sich ein ausführlicher 360° Rundgang, Grundrisse und aussagekräftigere Bilder des Objektes. Bitte beachten Sie, dass der angegebene Preis sich abhängig von der Nachfrage noch verändern kann.

Mit Beurkundung beim Notar entsteht unsererseits gegenüber dem Käufer ein Provisionsanspruch in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter aufgrund unbefugter Weitergabe des Angebotes durch den Angebotsempfänger einen Kaufvertrag abschließt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Grundrisse dienen nur als Skizze ohne Anspruch auf Maßtreue.
Der Gerichtsstand ist Dresden.

Bitte beachten Sie, dass sich der angegebene Preis abhängig von der Nachfrage noch verändern kann.

# Ihr Ansprechpartner



## Lisa Hoyer

Immobilienberater

**Telefon** +49 151 59179573

Büro +49 351 81060260

E-Mail lh@benisch-immobilien.de

### Benisch Immobilien GmbH

ANSCHRIFT
Grillenburger Straße 6
01159 Dresden

TELEFON
0351 810 602 60

E-MAIL
info@benisch-immobilien.de

WEB
benisch-immobilien.de

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten.