

EXIT

IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

**+++ Vermietete 2-Zimmer-
Erdgeschosswohnung mit Balkon und
Stellplatz in Dresden-Kaditz +++**

Objekt-Nr.:

181

Zum Kauf

in Dresden



Details

Vermietet**Denkmalschutzobjekt**

Kaufpreis

90.000 €

Hausgeld

277 €

Wohnfläche

ca. 43,6 m²

Zimmer

2

Grundstücksfläche

ca. 2.614 m²

Balkon/Terrasse Fläche

ca. 3,3 m²

Provisionspflichtig

Ja

Vermietet

Ja

Baujahr

1930

Kategorie

Standard

Zustand

gepflegt

Denkmalschutzobjekt

Ja

Unterkellert

Ja

Etagen

3

Schlafzimmer

1

Badezimmer

1

Balkone

1

Bad mit

Wanne, Fenster

Boden

Fliesen, Parkett

Käuferprovision

3,57%

Beschreibung

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus im Dresdner Stadtteil Kaditz. Das Gebäude wurde ursprünglich um ca. 1930 errichtet und in den Jahren 1997/1998 umfassend saniert. Die Liegenschaft präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand und verbindet den Charme historischer Bausubstanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die 2-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 43,56 m². Sie ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft, die aus mehreren Häusern mit insgesamt 30 Wohn- und Gewerbeeinheiten besteht. Innerhalb dieser Gesamtanlage wurden vier selbstständige Eigentümergeinschaften (Untergemeinschaften) gebildet. Die hier angebotene Einheit gehört zu einer Untergemeinschaft mit eigenem Hauseingang, bestehend aus fünf Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten.

Zur Wohneinheit gehören ein separates Kellerabteil sowie ein zugeordneter Außenstellplatz, der komfortables Parken ermöglicht. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Die Wohnung empfängt Sie über eine gut geschnittene Diele, die als zentraler Verteiler dient und alle Räume klar strukturiert erschließt. Sie bietet zudem ausreichend Platz für eine Garderobe sowie einen integrierbaren Essbereich.

Unmittelbar linker Hand der Diele befindet sich das innenliegende Badezimmer. Dieses ist funktional ausgestattet mit Badewanne, WC und Waschbecken und erfüllt alle Anforderungen des täglichen Bedarfs.

Ebenfalls linker Hand – anschließend an den Eingangsbereich – ist die offen gestaltete Küche angeordnet. Sie ist kompakt und effizient geplant, fügt sich harmonisch in den Grundriss ein und verfügt über ein Fenster, das für angenehme Belichtung und gute Belüftung sorgt.

Geradeaus erreichen Sie den Wohnbereich, der durch seinen durchdachten Zuschnitt vielseitige Möblierungsmöglichkeiten bietet. Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon mit Süd-West-Ausrichtung, der zu sonnigen Nachmittagen und entspannten Abendstunden einlädt.

Linksseitig vom Wohnbereich befindet sich das Schlafzimmer. Der Raum überzeugt durch seine klare Geometrie und bietet ideale Voraussetzungen für die Möblierung mit Bett und Kleiderschrank. Die ruhige Lage innerhalb des Hauses unterstreicht den wohnlichen Charakter dieses Rückzugsortes.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet somit eine attraktive Möglichkeit als Kapitalanlage.

Überblick:

- 2-Zimmer-Wohnung, ca. 43,56 m² Wohnfläche, Kellerabteil, Außenstellplatz (Nr. 56)
- Nettokaltmiete gesamt/p.m.: 309,71 € (3.716,52 € p.a.)
- Kaltmiete p.m.: 284,71 € (ca. 6,54 €/m²)
- Stellplatz p.m.: 25,00 €
- Hausgeld: 277,00 € p.m.
- Nicht umlagefähiges HG: 59,01 €/p.m.
- Nicht umlagefähige EHR: 44,92 €/p.m.

- Erhaltungsrücklage WEG (gesamt): 97.772,60 € (Stichtag: 31.12.2024)
- Erhaltungsrücklage WEG (Untergemeinschaft): 25.961,55 € (Stichtag: 31.12.2024)
- Mietverhältnis seit: 03/2020

Abkürzungen:

HG = Hausgeld

EHR = Erhaltungsrücklage

TG = Tiefgarage

WE = Wohneinheiten

p.m. = pro Monat

p.a. = pro Jahr

Ausstattung

WE 3 im Erdgeschoss mit ca. 43,56 m² Wohnfläche

- Außenstellplatz Nr. 56
- 2-Zimmer-Wohnung
- vermietet seit 01.03.2020
- Süd/West Balkon
- Baujahr ca. 1930, kernsaniert 1997–1998
- Fußböden: Parkett & Fliesen
- offene Küche
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- Kunststoff-Isolierglasfenster
- Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gasheizung von 2016

Sonstiges

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Darstellungen und Preise basieren ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder eines Dritten. Eine Haftung unsererseits ist daher ausgeschlossen.

Lage & Umgebung

01139 Dresden

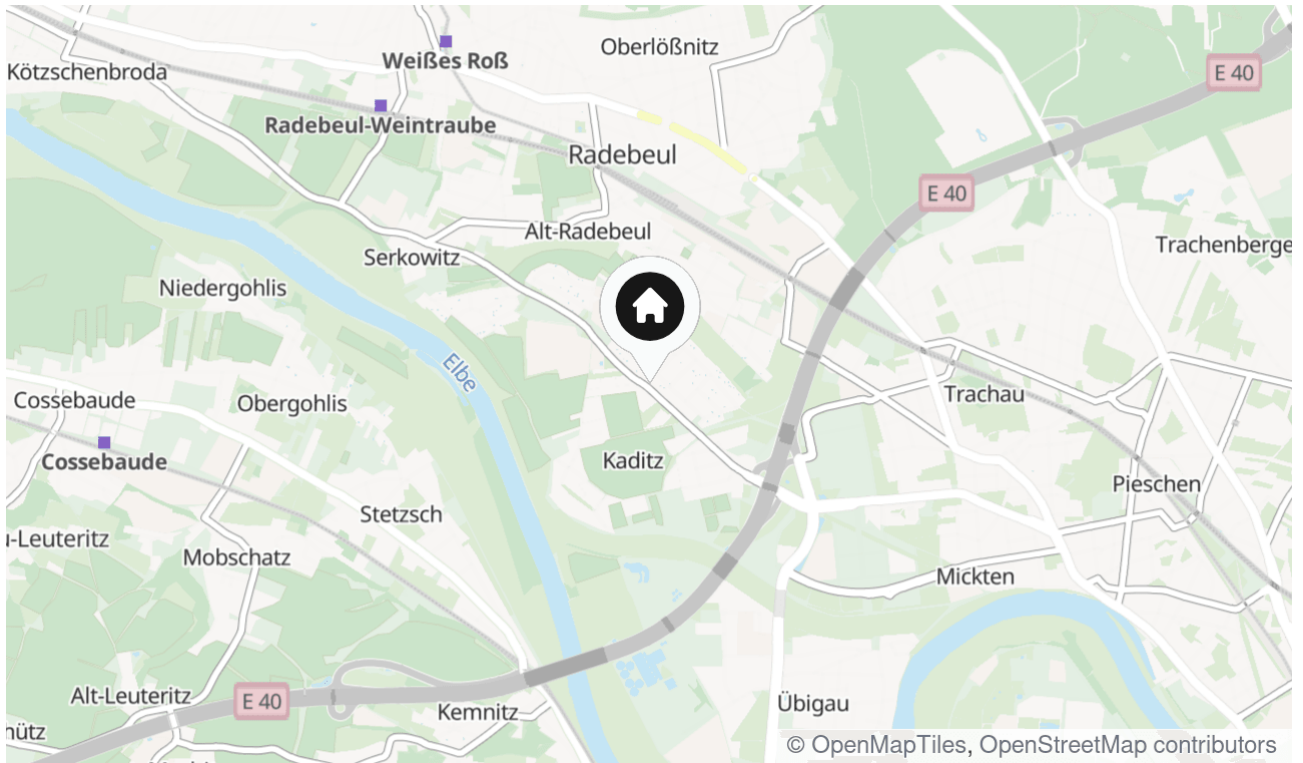
Die Eigentumswohnung befindet sich im Dresdner Stadtteil Kaditz, einer gefragten Wohnlage im Nordwesten der Landeshauptstadt Dresden. Kaditz überzeugt durch seine ruhige, gewachsene Struktur, den hohen Grünanteil sowie die gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen und sehr guter urbaner Erreichbarkeit.

Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, verkehrsberuhigten Anliegerstraßen und großzügigen Grünflächen. Die Nähe zu Elbwiesen und weitläufigen Erholungsbereichen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert und macht die Lage besonders attraktiv für alle, die Ruhe und Natur schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgung, Apotheken sowie gastronomische Angebote befinden sich in komfortabler Entfernung. Familien profitieren von einer guten Infrastruktur mit Kindertagesstätten und Schulen im näheren Umfeld. Ergänzt wird das Angebot durch Einkaufszentren und Fachmärkte in kurzer Distanz, die eine umfassende Versorgung sicherstellen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle und direkte Verbindung in die Dresdner Innenstadt sowie in weitere Stadtteile. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist hervorragend, sodass sowohl das Stadtzentrum als auch umliegende Wirtschafts- und Gewerbestandorte zügig erreichbar sind.

Insgesamt bietet der Standort im Stadtteil Kaditz eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnaher Umgebung und funktionaler Infrastruktur – eine Lage mit nachhaltiger Wohn- und Wertstabilität, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger gleichermaßen anspricht.



Energieausweis

Baujahr

1930

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

09.06.2029

Ausstellungsdatum

2019-06-10

Endenergieverbrauch

91 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

C

Wesentlicher Energieträger

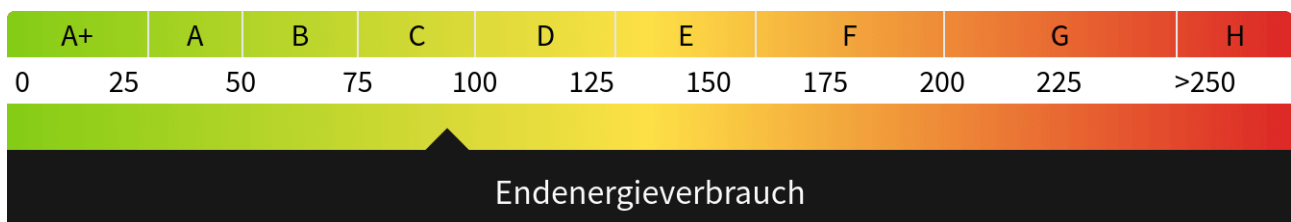
Gas

Befeuerungsart

Gas

Denkmalschutzobjekt

Ja





Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Zugang Haus



Zugang Wohnung



Diele



Badezimmer



Badezimmer



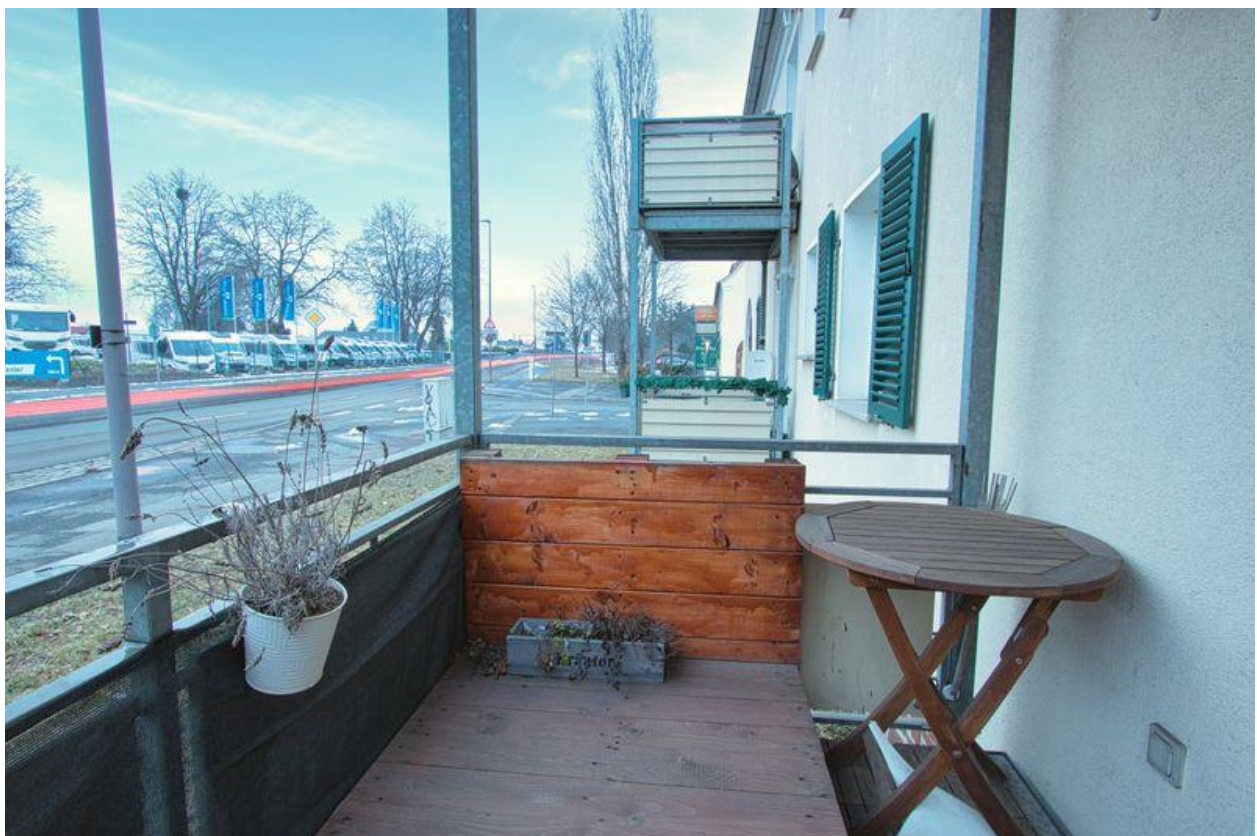
Küche



Wohnzimmer



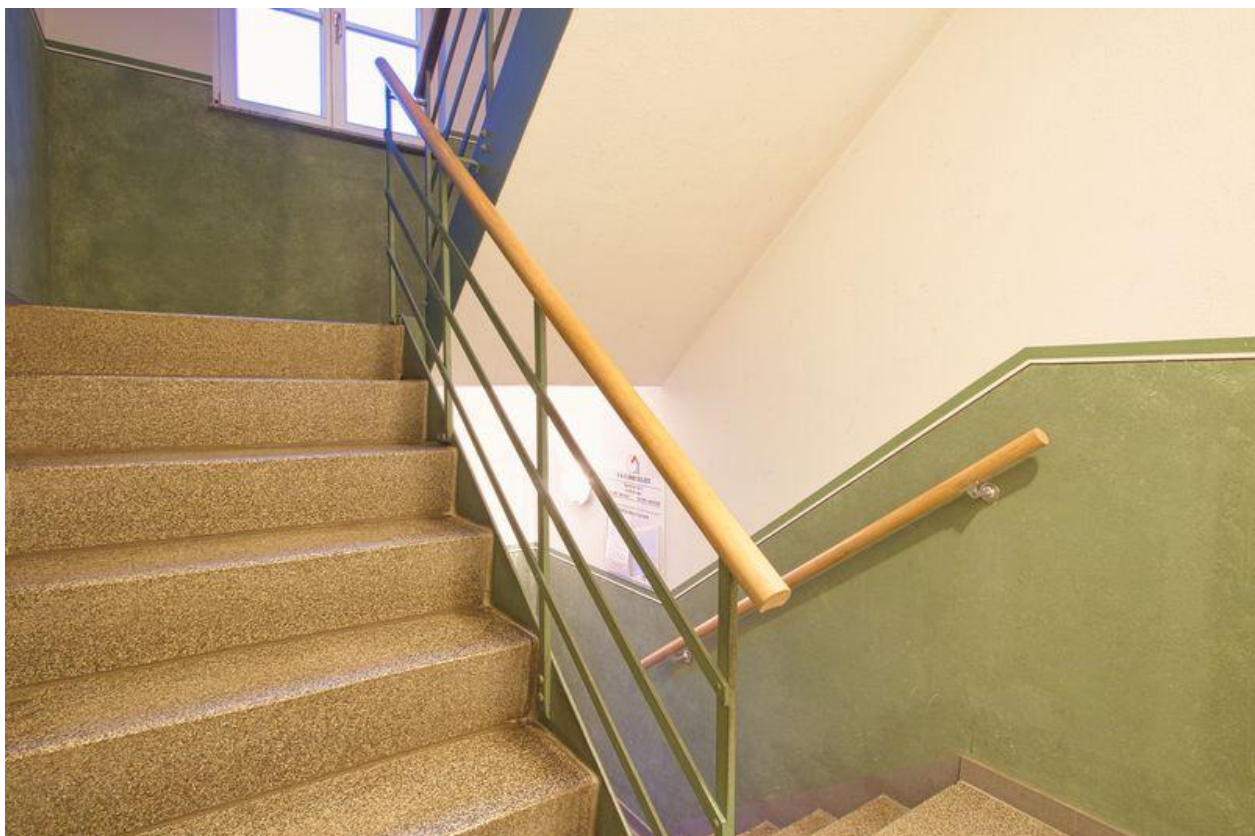
Wohnzimmer



Balkon



Diele



Treppenhaus



Kellergeschoss



Waschküche



Kellerabteil



Außenansicht



IMG_3618



Außenansicht



Außenansicht

Kontakt

EXIT Immobilien

Glashütter Straße 53

01309 Dresden

Telefon: +49 351 206 186 29

E-Mail: info@exit-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Dave Blümel

Impressum

www.exit-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.exit-immobilien.de

