

**# Greifen Sie JETZT zu #
Top-Lage in Dresden Friedrichstadt -**



Allgemein:

Objektnr extern:	ETW101159GS1B (1/1154)	Zuletzt bearbeitet:	2025-05-07
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung (KEINE_ANGABE)	Ort:	01159 Dresden
Wohnfläche:	56,30 m ²	Gesamtfläche:	56,30 m ²
Etage:	1	Zimmer:	2,0
Anzahl Schlafzimmer:	1,0	Badezimmer:	1,0

Preise:

Provision/Courtage: Die Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inklusive MwSt. wird fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.

Kaufpreis: 148.000,00

Energiepass:

Art: VERBRAUCH

Gültig bis: 24.01.2029 00:00:00

Baujahr: 1997

Befuerung: Befuerung: Fernwärme

Energieverbrauchkennwert: 76 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: C

Ansprechpartner:

Name: Ulrike Illig

Tel durchw: +49 3722 699000

Fax: +49 3722 6998766

Email direkt: info@saxxcon.de

Objektbeschreibung:

“Warte nicht darauf in Immobilien zu investieren, investiere in Immobilien und warte.” – T. Harv Eker

Lage:

Die Wohnung ist Teil einer gepflegten Wohnanlage in der Gambrinusstraße in Dresden, am südlichen Stadtteilrand von Friedrichstadt.

Die Dresdner Friedrichsstadt liegt westlich der historischen Altstadt mit ihren weltberühmten Bauwerken. Geprägt wird der Stadtteil durch seine Architektur mit vielen Gebäuden aus der Gründerzeit.

Als dynamischer Stadtteil mit besten Perspektiven entwickelt sich die Friedrichsstadt zu einem immer beliebteren innerstädtischen Wohnquartier.

Die meisten der denkmalgeschützten Häuser sind saniert worden. Das angenehme Flair, den die ansprechenden Gründerzeitfassaden verströmen, die attraktive Lage unweit des Stadtzentrums und ausgezeichnete Verkehrsanbindungen lassen immer mehr Alteingesessene und Neudresdner in die Friedrichsstadt ziehen.

Die Infrastruktur rund um die Gambrinusstraße ist sehr gut. Lebensmittel und viele Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wie z.B. Ärzte sind in der nahen Umgebung erhältlich. In unmittelbarer Nähe liegt die Haltestelle der Straßenbahn, mit der man in wenigen Minuten das historische Zentrum oder die Dresdner Neustadt erreicht.

Ausstattung:

- 2-Zimmer-Wohnung
- ca. 56,3 m² Wohnfläche
- Wohnzimmer mit Balkon (Westausrichtung)

- Schlafzimmer (Ostausrichtung)
- Bad mit Badewanne, Einbauschränk und Waschmaschinenanschluss
- Küche mit Blick in den grünen Innenhof
- Abstellraum im Keller
- Tiefgaragen-Stellplatz (Dublex)
- Lift
- IST-Jahres-Kaltmiete: 4.762,80 € (zzgl. Betriebskosten 2.700 €)
- SOLL-Jahres-Kaltmiete: 6.525,00 €
- Hausgeld: ca. 3.240 €/Jahr

Sonstiges:

Die Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Die dargestellten Grundrisse, Flächen und Angaben dienen lediglich der Orientierung. Sie erheben keinen Anspruch auf Maßgenauigkeit. Das Angebot ist freibleibend, eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden.

Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Bilder

Wohnanlage



Wohnung 1.OG



Treppenhaus mit Lift



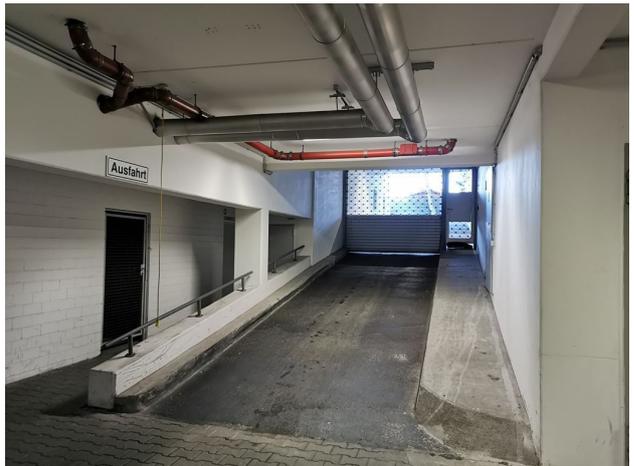
Bad



Tiefgarage



Ausfahrt Tiefgarage



Grundriss WE19

