

# Exposé

Traumhafte Eigentumswohnung in Dresden Blasewitz



Adresse: Draeseker Straße 15, 01277 Dresden-Blasewitz

<b>Wohnfläche</b>	50,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	2
<b>Baujahr</b>	1915

**Kaufpreis: 159.000€ (2% Provision für den Käufer)**

KONTAKT: DRESDEN WOHNUNG VERKAUFEN, TELEFON: 0151 / 41902243

E-MAIL: [INFO@DRESDEN-WOHNUNG-VERKAUFEN.DE](mailto:INFO@DRESDEN-WOHNUNG-VERKAUFEN.DE)

3D RUNDGANG VORHANDEN UNTER <https://app.lapentor.com/sphere/draeseker-strasse-in-dresden>.





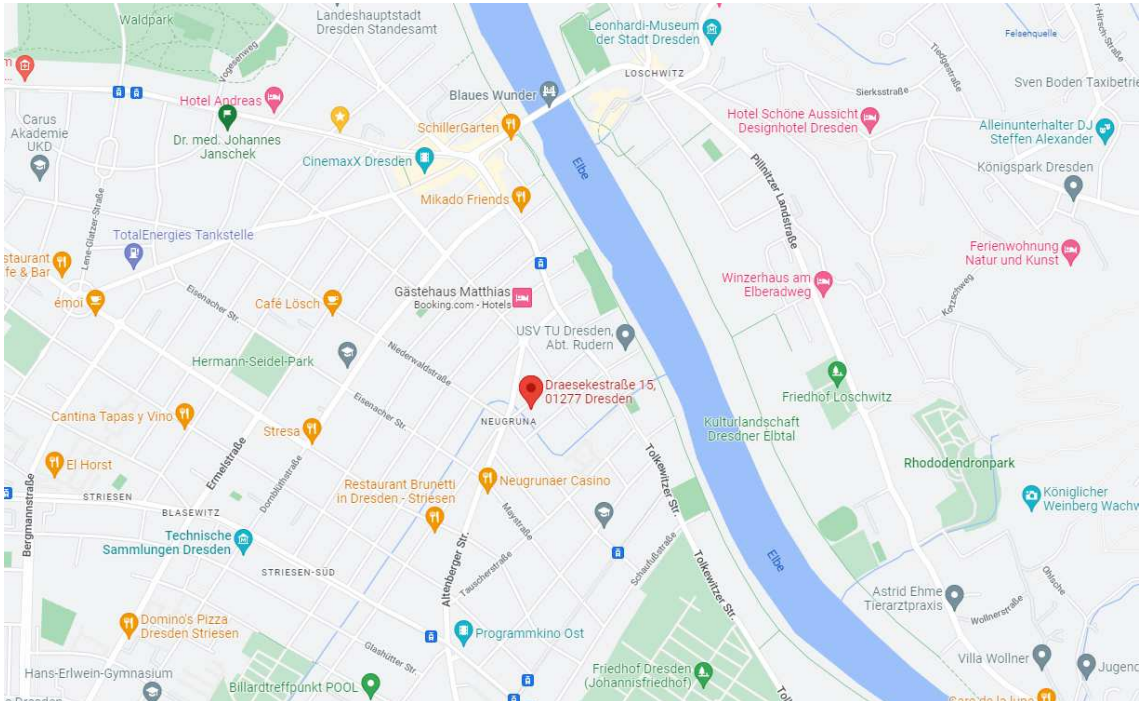
**Der Eingangsbereich der Wohnung**



**Die Rückansicht des Mehrfamilienhauses**

# Lage

## Lagekarte



## Lagebeschreibung

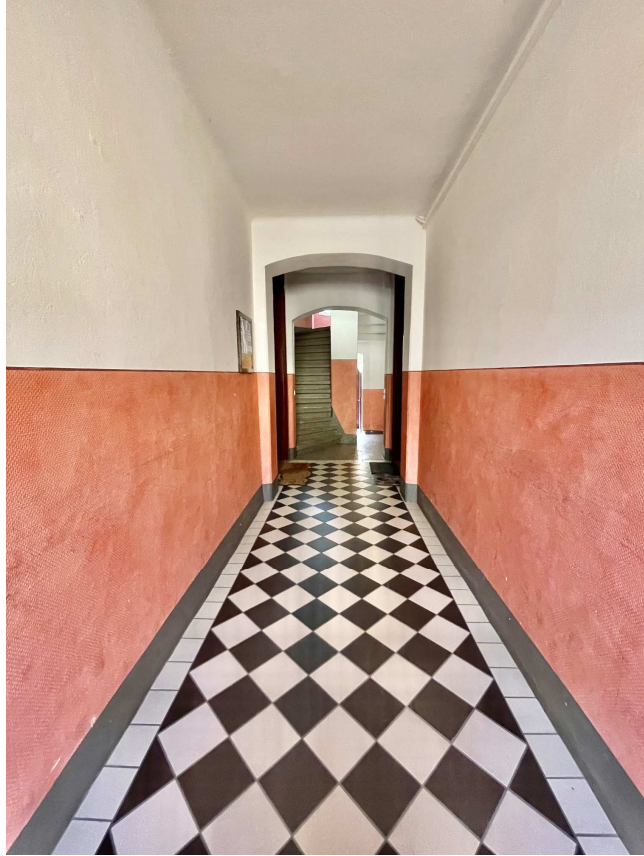
In einer ruhigen Seitenstraße im Stadtgebiet Dresden Blasewitz gelegen, ist das Mietshaus mit seinen Wohneinheiten sehr gut durch den öffentlichen Nahverkehr zu erreichen.

Hervorragende ÖPNV-Anbindung im Herzen von Dresden-Blasewitz: Busse 61, 65 und 85 in wenigen Minuten erreichbar. Die Haltestelle Heinrich-Schütz-Straße liegt nur 350 Meter entfernt von der Wohnung. Dort können die Straßenbahnlinien 12 und 6 erreicht werden. Im Umfeld gibt es ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schulen und Kindergärten sowie öffentliche Einrichtungen. Das weltbekannte Blaue Wunder und der Schillergarten sind nur einen Steinwurf entfernt. Die Innenstadt erreicht man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 25 Minuten. Zur Erholung finden Sie die nahe gelegene Elbe mit dem gern genutzten Elberadweg, der zum Skaten, Radfahren oder Spaziergang einlädt.

## Entfernungen

<b>Supermarkt</b>	Ca. 400 m
<b>Schule</b>	Ca. 500 m
<b>Kindergarten/KiTa</b>	Ca. 250 m
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 200 m
<b>Bushaltestelle</b>	Ca. 250 m
<b>Autobahn</b>	Ca. 13 km
<b>Bahnhof</b>	Ca. 8,4 km





**Das gepflegte Treppenhaus**



**Eingangsbereich**



Das Schlafzimmer



Geräumiges Wohnzimmer





**Badezimmer**



**Keller**

## Objektbeschreibung

---

Die schöne großzügige **2-Zimmer-Wohnung** aus der Gründerzeit könnte bald ihr Eigentum sein. Alle Zimmer sind vom Flur aus begehbar. An dem Wohnzimmer - ausgerichtet zum Innenhof - befindet sich der neu angebaute **Balkon**.

Liebevoll sanierter **Altbau** mit gut erhaltener Bausubstanz, gepflegte und begrünte **Gartenanlage** mit **Wäscheplatz**.

Hinter dem Mehrfamilienhaus befindet sich ein sehr schöner **Hausgarten** zur Nutzung für alle Mieter.

Im Untergeschoss befinden sich die abgeschlossenen **Kellerabteile** zu jeder Wohnung. Die Wohnung besitzt noch eine weitere Abstellkammer auf der Ebene des Erdgeschosses.

Das Bad ist mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Der Fußboden ist in den Wohnräumen mit **Laminat**, und im Bad mit Fliesen ausgelegt.







Das Gebäude stammt aus dem Stil anfang des letzten Jahrhunderts



Küche





Diele in Richtung Küche und Bad



Diele in Richtung Wohnzimmer und Ausgang





Blick vom Balkon



Der Balkon von außen





**Aussicht von der Haustür**

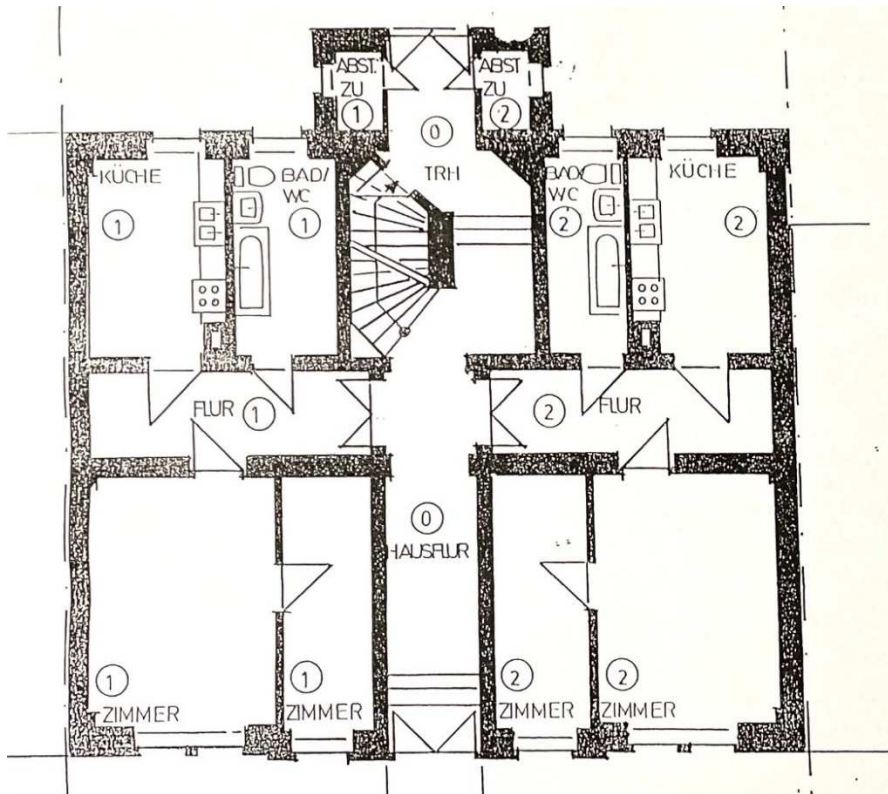


**Aussicht vom Obergeschoss**

# Grundrisse



Visualisierte Darstellung des Grundrisses



Auf der linken Seite ist der klassische Grundriss der Wohnung



## Daten im Überblick

### Eckdaten

<b>Objektart</b>	Eigentumswohnung
<b>Adresse</b>	Draeseker Straße 15, 01277 Dresden
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Dresden-Blasewitz

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	159.000€
<b>Provision</b>	2 %
<b>Verfügbar ab</b>	Momentan nicht, bewohnt von etwa 70 Jährigen Dame
<b>Aktuelle Nutzung</b>	vermietet
<b>Nutzung bei Übergabe</b>	Kapitalanlage

### Flächen & Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 50,85 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	1
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl Wohnen/Wohnzimmer</b>	1
<b>Anzahl Kellerräume</b>	1
<b>Anzahl zus. Abstellräume</b>	2

### Bauweise

<b>Baujahr</b>	1915
<b>Bauweise</b>	Altbau
<b>Anzahl Etagen (inkl. Keller)</b>	5
<b>Keller</b>	Ja
<b>Anzahl Stellplätze</b>	0
<b>Elektroinstallation</b>	3-adrig
<b>FI-Schalter</b>	Vorhanden

### Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	1996
<b>Befeuerung</b>	Erdgas
<b>Heizungsart</b>	Heizkörper

### Sonstige Ausstattungsmerkmale

<b>Balkon</b>	1
<b>Garten</b>	Ja

### Internet & Fernsehen

<b>Internetgeschwindigkeit</b>	1000 MBit/s
<b>Internetanbieter</b>	Telekom

<b>Fernsehanschluss</b>	Kabel
-------------------------	-------

### Mieteinnahmen

<b>Mieteinnahmen kalt / Jahr</b>	3.661,20 €
<b>Nebenkostenvorauszahlung / Jahr</b>	1.224,00 €
<b>Mieteinnahmen warm / Jahr</b>	4.885,20 €
<b>Vermietet seit</b>	01.04.2005
<b>Letzte Mieterhöhung</b>	01.06.2016
<b>Nächstmögliche Mieterhöhung</b>	vsl. 01.08.2022

### Letzte Modernisierungen

<b>Modernisierungsmaßnahme</b>	<b>Jahr</b>
Grundlegende Sanierung	1988/1998
Fenster Keller	2020

### Hausgeld- & Nebenkostenaufstellung

<b>Kosten</b>	<b>Betrag</b>
Hausgeld inkl. sonstiger Nebenkosten gesamt/Monat	184 €
Heizkosten/Wasserkosten/Monat	Ca. 35 €
Zuführung zur Instandhaltungsrücklage/Monat	Ca. 29 €

### Energieausweis

<b>Energieausweis-Art</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieausweis gültig bis</b>	23.10.2027
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas

### Mietaufstellung

<b>Mieter</b>	<b>Einheit</b>	<b>Größe (m²)</b>	<b>Lage</b>	<b>Kaltmiete /Monat</b>	<b>NK/Monat</b>
<b>Wohnung</b>	1	50,85 m²	EG, links	305,10 €	102 €

### Weitere Links – 360 Grad Rundgang und Videos

<b>360 Grad Rundgang</b>	<a href="https://app.lapentor.com/sphere/draeseker-strasse-in-dresden">https://app.lapentor.com/sphere/draeseker-strasse-in-dresden</a>
<b>Kurze Übersicht</b>	<a href="https://www.youtube.com/watch?v=zWM7A2Wlero">https://www.youtube.com/watch?v=zWM7A2Wlero</a>
<b>Der Weg von der Wohnung hin zu den Elbwiesen</b>	<a href="https://www.youtube.com/watch?v=kdFW4c-Z5g0">https://www.youtube.com/watch?v=kdFW4c-Z5g0</a>
<b>Ansicht von oben nach unten</b>	<a href="https://www.youtube.com/watch?v=5KCEj_5_1aA">https://www.youtube.com/watch?v=5KCEj_5_1aA</a>
<b>Südliche Gegend der Draeseker Straße</b>	<a href="https://www.youtube.com/watch?v=qAraVVOc_xs">https://www.youtube.com/watch?v=qAraVVOc_xs</a>



## Kontakt & Besichtigungstermin

---



<b>Ansprechpartner</b>	Pierre Farrack
<b>E-Mail-Adresse</b>	info@dresden-wohnung-verkaufen.de
<b>Telefonnummer</b>	0151 / 41 90 22 43
<b>Erreichbarkeit</b>	Mo.-Fr., 09-19 Uhr, Sa. & So. 11 – 18 Uhr, ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Bevorzugte Besichtigungszeiten sind nachmittags und am Wochenende. Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.
<b>Offene Besichtigung</b>	Aktuell nicht geplant
<b>Weitere Unterlagen</b>	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu

Allgemeiner Hinweis: Fehlende Angaben zum Energieausweis gemäß Energiesparverordnung 2014 ( EnEV ) begründen sich durch Nichtangabepflicht bei Denkmalschutzobjekten, Grundstücken, nichtbeheizbaren Immobilien oder wurden bisher trotz Aufforderung gegenüber dem Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Haftungsausschluss: Trotz sorgfältiger Bearbeitung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben, ebenso wenig für die Lieferfähigkeit des Angebotes bei Vermietung bzw. Verkauf. Bitte beachten Sie hierzu unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen die Sie unter [www.dresden-wohnung-verkaufen.de](http://www.dresden-wohnung-verkaufen.de) einsehen können.