

Exposé Nr. OMW 2005

Pirnaer Landstraße 36a in 01237 Dresden

Interessantes Reihenhaus in gepflegter Wohnanlage!



Hinweis:

Die Fotos der Außenanlagen sind vom September 2020.

Objekteschreibung:

Dieses schöne, einzigartige Wohnhaus befindet sich in einer 2013 hochwertig sanierten und modernisierten, denkmalgeschützten Immobilie. Mit viel Liebe zum Detail wurde in einem ehemaligen Gutshof das Historische Stallgebäude zu einer modernen Reihenhausanlage mit vier individuellen Wohnhäusern um- und ausgebaut. Die komplette Liegenschaft befindet sich in einem optisch guten Zustand und auf den ersten Blick ist sofort erkennbar, dass hier ein einzigartiges Wohnareal entstanden ist.

Das harmonische Erscheinungsbild der Außenfassade, die dem historischen Ursprung des Gebäudes Rechnung trägt, harmoniert dabei hervorragend mit den im Inneren modern gestalteten Wohnräumen. Als Besonderheit ist vor allem das im Wohnbereich aufwendig sanierte Kreuzkappengewölbe zu erwähnen, welches durch die zweiflügeligen, mit Bogenoberlicht ausgestatteten, Terrassentüren besonders gut zur Geltung kommt.

Das Haus selbst verfügt insgesamt über ca. 135 m² Wohnfläche mit einer sehr guten Raumaufteilung und optimalen Fenstergestaltung. Die hochwertigen Holzfenster mit Isolierverglasung wurden mit Sprossen versehen und im Obergeschoss mit kippbaren Oberlichtern ausgestattet. Die beiden Terrassentüren im Erdgeschoss wurden zusätzlich mit elektrischen Rollläden ausgestattet.



Der Eingangsbereich, die Treppe zum Obergeschoss, das Gäste WC, die Küche sowie der Wohn-/Essbereich sind mit geschmackvollen Fußbodenfliesen ausgestattet. Der schöne Kamin im Wohnzimmer bietet an kalten Tagen eine besondere Gemütlichkeit. Die abgebildete Einbauküche ist ebenfalls bereits im Mietpreis enthalten.



Die großzügige Terrasse verleiht dem Wohnbereich ein ganz besonderes Flair. Hier findet man auch die nötige Ruhe und Entspannung nach einem stressigen Arbeitstag. Ob beim Lesen eines schönen Buches oder bei einem gemütlichen Abend mit Freunden, hier kann man genießen und ist vor unerwünschten Blicken sicher.



In den zwei oberen Etagen befinden sich die Schlafzimmer, zwei geschmackvoll geflieste Badezimmer, sowie ein separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Ein besonderes Highlight ist aber auf jeden Fall die großzügige, individuell nutzbare Galerie im Dachgeschoss.

Detailfotos vom 1. Obergeschoss

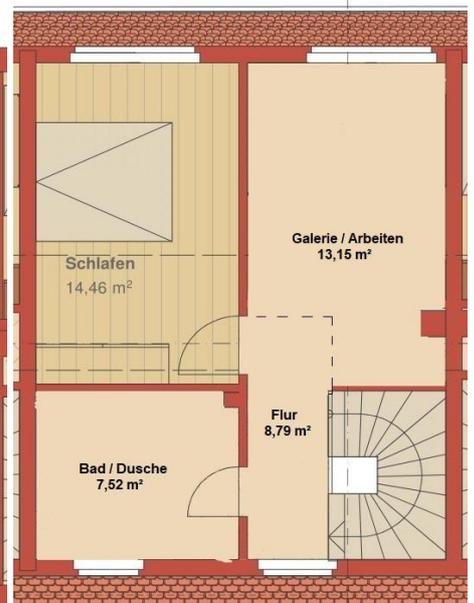
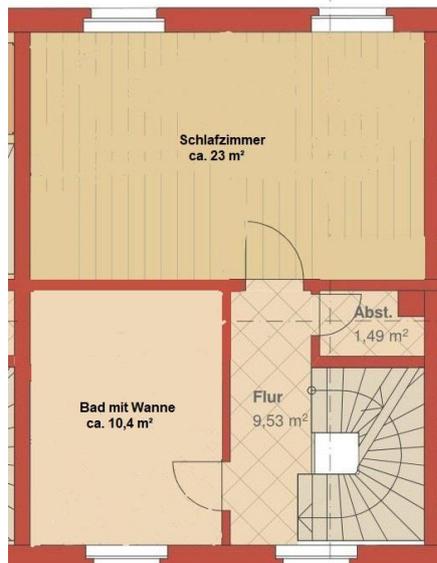


Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt über eine moderne Gas-Brennwerttherme. Alle Räume verfügen über eine Fußbodenheizung mit regulierbaren Raumthermostaten. Die zwei Badezimmer wurden zusätzlich auch mit einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Detailfotos vom Dachgeschoss



Grundrisse



Den abgebildeten Grundrissen können Sie die räumliche Aufteilung der interessanten Immobilie entnehmen. Die Grundrisse entsprechen jedoch keinem Maßstab, sondern dienen lediglich der Übersicht.

Zum angebotenen Haus gehört weiterhin ein PKW-Stellplatz in der Carportanlage, ein PKW-Außenstellplatz sowie ein separater, kleiner Garten mit Abstellraum. Der Zugang befindet sich unmittelbar neben dem Carport. Auf dem angefügten Lageplan der Wohnanlage sind die entsprechenden Flächen farblich markiert.

Detailfotos vom Carport und dem separaten Garten



Lageplan der Wohnanlage



Angaben zum Energieausweis:

Denkmalgeschützte Immobilien sind in der Regel von der Ausweispflicht ausgenommen. Für dieses Objekt wurde aber vom Bauträger am 28.10.2011 ein Energieausweis auf Grundlage des Energiebedarfs erstellt. Kennwert: 69 kWh/(m²*a), Energieträger: Erdgas H, Strom, Bj. Anlagentechnik: 2011, Warmwasser enthalten

Lagebeschreibung:

Diese Liegenschaft befindet sich in einer sehr begehrten Wohnlage von Dresden-Dobritz, östlich des Stadtzentrums, auf der linken, beziehungsweise Altstädter Elbseite. Die Nähe zum Zentrum der Landeshauptstadt Dresden, die günstige Verkehrsanbindung sowie die grüne Umgebung lassen diesen Standort für Wohnzwecke immer beliebter werden.

Die Infrastruktur kann hier als sehr gut bezeichnet werden. Dienstleistungseinrichtungen, Einkaufsmärkte, Apotheken, medizinische Einrichtungen sowie Kreditinstituten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Im öffentlichen Nahverkehr sind dieser Stadtteil und insbesondere das zur Vermietung stehende Reihenhaus ebenfalls perfekt eingebunden. Hier verkehren unter anderem die Straßenbahnlinien 1 und 2 sowie die Buslinie 86. Die Haltestellen sind nur wenige Meter von der Wohnanlage entfernt.

Dieser Standort überzeugt aber nicht nur durch seine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und Nähe zum Stadtzentrum. Auch durch die zügige Erreichbarkeit der neuen Autobahn A 17 sowie den vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten hat sich dieser Stadtteil zu einem sehr beliebten Wohnviertel entwickelt.

Wenn Sie also nicht nur eine Wohnung schlechthin suchen, sondern vor allem auch ein perfektes Umfeld in dem jeder Bewohner optimal lebt und sich Wohlfühlen kann, dann ist dieses Angebot für Sie genau richtig.

Mietkonditionen:

Die monatliche Nettomiete beträgt 1.400,00 € zuzüglich der Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 250,00 €. Für die beiden PKW-Stellplätze wird eine monatliche Miete in Höhe von 50,00 € vereinbart. **Die monatliche Gesamtmiete beträgt demzufolge 1.700,00 €.**

Die Kautions beträgt 2.800,00 € (entspricht 2 Nettomieten für das Reihenhaus).

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen, mit vollständigen Angaben wie Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können.

Hinweise:

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig sind. Die von uns gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen, nach Informationen des Eigentümers und den uns übergebenen Unterlagen, zusammengestellt.

Ansprechpartner:

Uwe Drechsler, Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK) – Mobiltelefon 0172 3504447