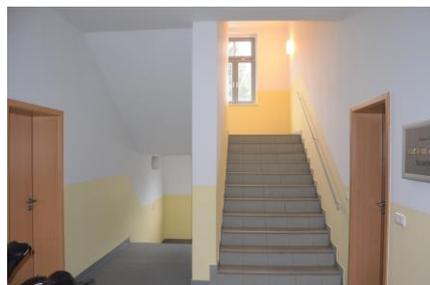


## Exposé Nr. OMW 2104

### Riesaer Straße 54 in 01129 Dresden

Perfekte Lage mit guter Infrastruktur!

Großzügige 3,5-Zimmer Dachgeschosswohnung!



#### Angaben zum Energieausweis:

Der Energieausweis wurde am 13.11.2017 auf Grundlage des Verbrauchs erstellt. Kennwert: 133,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieträger: Erdgas E, Baujahr Gebäude: ca. 1910, Baujahr Anlagentechnik: 1995, Warmwasser enthalten

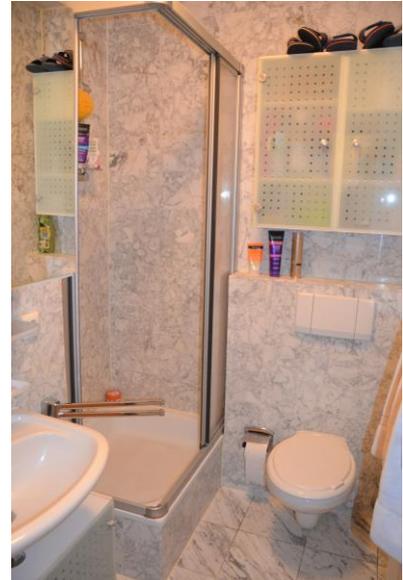
**Objekteschreibung:**

Diese schöne Maisonette-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss einer sanierten und modernisierten Wohnanlage. Das Objekt wird durch einen Hausmeister gepflegt und von einer ortskundigen Verwaltung betreut. Die komplette Liegenschaft befindet sich daher in einem optisch guten Zustand und bereits auf den ersten Blick ist sofort erkennbar, dass hier ständig Werterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Die schöne Wohnung verfügt über 89,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem interessanten Grundriss, der über zwei Ebenen aufgeteilt ist. Der Flur sowie alle Wohn- und Schlafräume sind mit einem Laminatboden ausgestattet. Die Küche mit angrenzendem Abstellraum besitzt einen pflegeleichten PVC Belag und ist mit einer funktionellen Einbauküche ausgestattet. Die beiden Bäder sind komplett.

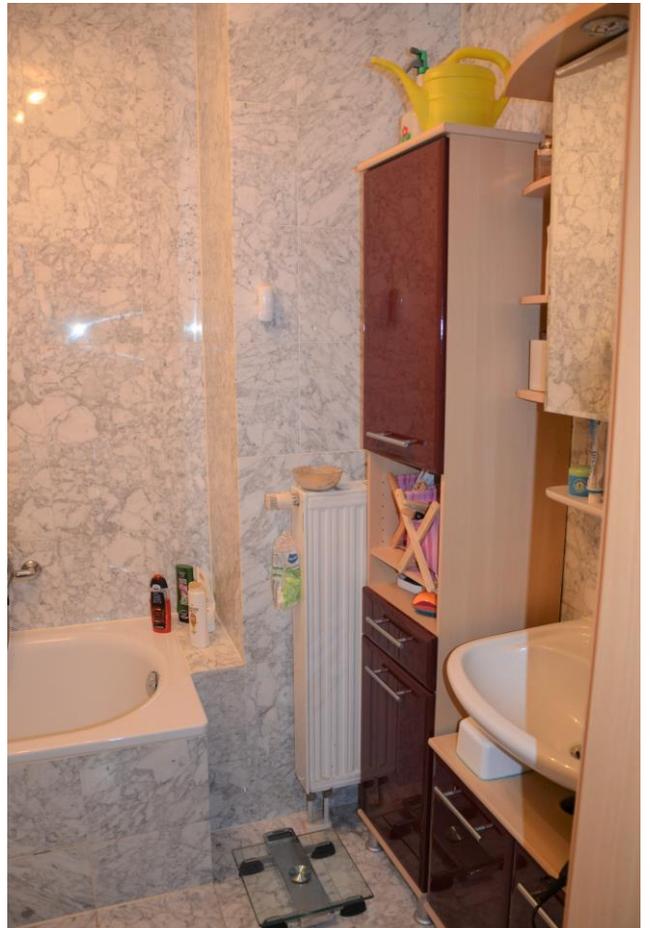


**Detailfotos der 1. Ebene**



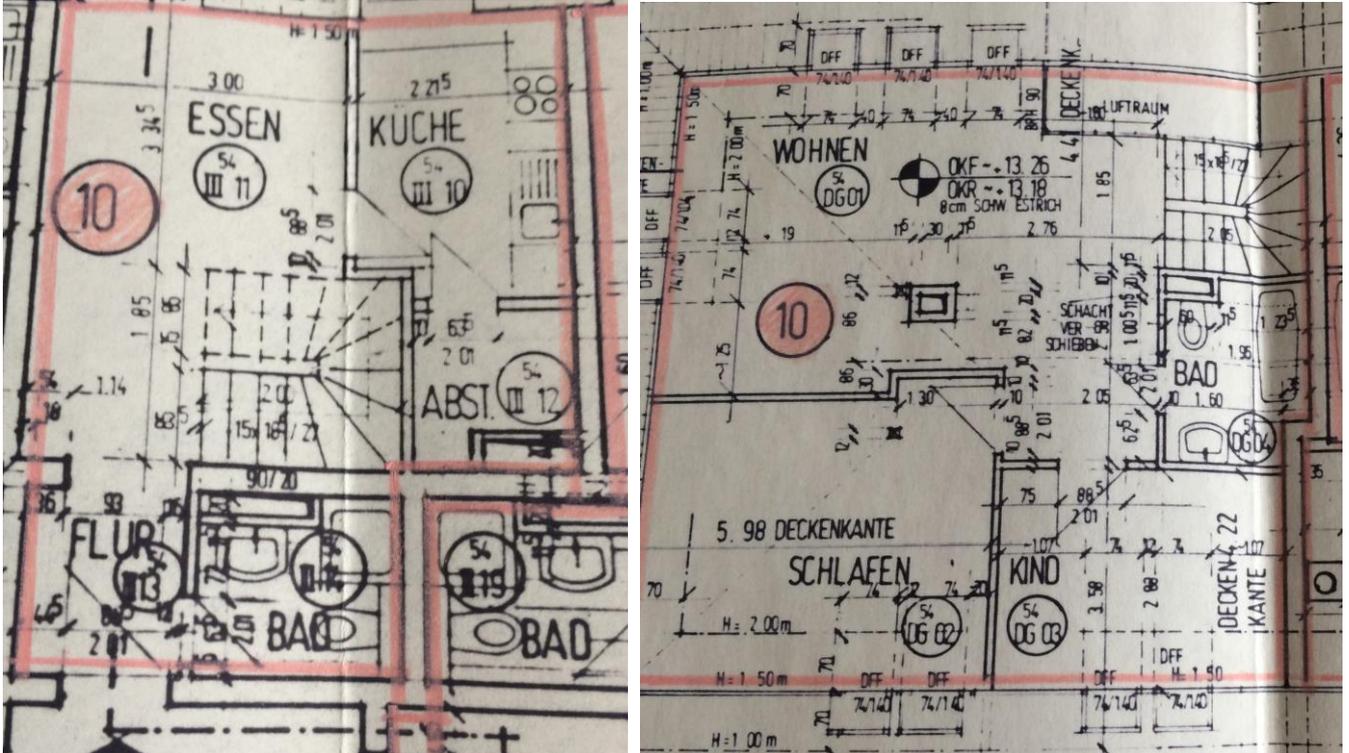


**Detailfotos der 2. Ebene**



## Grundriss WE 10 im Dachgeschoss

Dem beigefügten Grundriss können Sie die räumliche Aufteilung der interessanten Wohnung entnehmen. Der Grundriss entspricht keinen Maßstab, sondern dient lediglich der Übersicht.



### Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in einer begehrten Wohnlage von Dresden-Trachenberge, auf der rechten, beziehungsweise Neustädter, Elbseite. Die günstige Verkehrsanbindung sowie die grüne Umgebung lassen diesen Standort für Wohnzwecke immer beliebter werden.

Die Infrastruktur kann hier als sehr gut bezeichnet werden. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen sind ausreichend vorhanden. Diverse Einkaufsmärkte, viele Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken sowie medizinische Einrichtungen sind fußläufig gut zu erreichen. Kindertagesstätten, Grund- und Oberschulen sowie ein Gymnasium befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Im öffentlichen Nahverkehr sind dieser Stadtteil und insbesondere die Wohnung ebenfalls perfekt eingebunden. Hier verkehren unter anderem die Straßenbahnlinien 3, 4, 6, 7 und 8 sowie die Buslinien 64, 70, 73, 76 und 80.

Dieser Standort überzeugt aber nicht nur durch seine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und Nähe zum Stadtzentrum. Auch durch die zügige Erreichbarkeit der Autobahn sowie den vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten hat sich Trachenberge 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.

**Sonstiges:**

Die Wohnung wird nach Auszug der derzeitigen Mieter noch entsprechend renoviert und modernisiert. Der Einzugstermin wird daher voraussichtlich ab dem 01.05.2021 möglich sein. Zur angebotenen Wohnung gehört weiterhin ein geräumiger Keller sowie ein PKW-Stellplatz im Hof der Wohnanlage.

Die monatliche Nettomiete beträgt 714,00 € zuzüglich der Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 220,00 €. Für den PKW-Stellplatz wird eine monatliche Miete in Höhe von 40,00 € vereinbart.

**Die monatliche Gesamtmiete beträgt demzufolge 974,00 €.**

Die Kautions beträgt 2.142,00 € (entspricht 3 Nettomieten für die Wohnung).

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