



3-Raum-Maisonette-Wohnung hochwertig renoviert mit Garten zzgl. Stellplatz



Allgemein:

Objektnr. extern:	2082153	Objektart:	Wohnung (Maisonette)
Baujahr:	1950	Verfügbar ab:	46204
Vermietet:		Wohnfläche:	92,96 m ²
Nutzfläche:	100,90 m ²	Anzahl Zimmer:	3,0

Preise:

Nettokaltmiete:	607,00 €	Nebenkosten:	124,89 €
Warmmiete:	731,89 €	Kaufpreis:	350.000,00 €
Hausgeld:	118,18 €		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	15.08.2030
Befeuerung:	Gas	Energieverbrauchskennwert:	90 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Name:	Thomas Schulze	Faxnummer:	0371 3820429
--------------	----------------	-------------------	--------------

Standort:

Ort:	01159 Dresden	Straße:	Altnaußlitz 5
-------------	---------------	----------------	---------------

Objektbeschreibung:

In ruhiger und gewachsener Umgebung präsentiert sich das Anwesen Altnaußlitz 5 als ein besonderes Wohnobjekt mit Geschichte und Charakter. Das ehemalige Bauerngut wurde in den Jahren 1998/1999 umfassend und aufwendig saniert, modernisiert und durch eine Aufstockung zu einem hochwertigen Wohnhaus umgebaut. Dabei entstand eine gelungene Verbindung aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Wohnungseingänge befinden sich im 1. Obergeschoss und sind über eine solide Holzterasse sowie einen an der Nordostseite des Hauses angebauten, überdachten Holzsteg erreichbar. Die Nordost-/Südwest-Ausrichtung des

Gebäudes sorgt dafür, dass die Wohnzimmer mit ihren Balkonen nach Südwesten ausgerichtet sind. Dadurch genießen die Bewohner ab den Mittagsstunden sonnendurchflutete Wohnräume und entspannte Stunden auf dem Balkon in der warmen Abendsonne.

Die hier angebotene Maisonette-Wohnung Nr. 2 erstreckt sich über zwei Etagen und bietet mit drei Zimmern auf rund 100 m² Nutzfläche ein großzügiges und komfortables Wohnambiente. Mittelpunkt der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Zur Wohnung gehört zudem ein Gartenanteil von ca. 150 m², der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Besonders hervorzuheben ist die umfassende und hochwertige Renovierung der Wohnung. Dabei wurden sämtliche Böden erneuert und mit edlem Echtholzfußboden ausgestattet, die Wände neu gestaltet sowie Küche, Badezimmer und Heizung vollständig modernisiert. Die Wohnung präsentiert sich dadurch in einem nahezu neuwertigen Zustand und verbindet hochwertige Materialien mit einem modernen Wohngefühl.

Lage:

Naußlitz erreicht man linkselbisch am südwestlichen Stadtrand der Landeshauptstadt Sachsens. Geographisch gesehen liegt der Stadtteil am Rande des Elbtales an der Grenze zum Meißner Hochland. Naußlitz ist ein reines Wohnviertel am südwestlichen Stadtrand von Dresden. Der Stadtteil Naußlitz hat ein sehr gutes Image in der Landeshauptstadt. Für ihn sprechen seine zentrale und dennoch sehr ruhige Lage unweit mehrerer Kleingärtenanlagen.

Dieser Standort bietet ein besonderes Umfeld für Naturliebhaber und lädt in der Umgebung zum Verweilen und zu lang ausgedehnten Spaziergängen ein. Er ist ideal für Menschen, die einen dörflichen Charakter dem Großstadtdschungel vorziehen und trotzdem nicht auf die städtischen Annehmlichkeiten verzichten möchten.

Aufgrund der für den Stadtteil charakteristischen würfelähnlichen Villen, den zahlreichen Einfamilienhäusern und den vielen kleinen 2-3 geschossigen Mehrfamilienhäusern weist die Gegend eine sehr lockere Bebauung auf, die sich auf die Wohnqualität äußerst positiv niederschlägt. Trotz des bestehenden idyllischen Charakters müssen die ca. 8.700 Einwohner von Naußlitz keine Abstriche machen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig bequem erreichbar. So beherbergt der ehemalige Straßenbahnhof – ein herausragendes Beispiel für den Dresdner Jugendstil – nach seiner Sanierung etliche Läden, ein SB-Warenhaus und Arztpraxen, heute unter dem Namen "Naußlitz-Center" bekannt.

Generell profitiert die Lage sehr von der nahegelegenen Kesselsdorfer Straße mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und einer sehr guten Anbindung an die Autobahnen A4 bzw. A17 und das Dresdner Stadtzentrum. Beides ist

innerhalb weniger Minuten mit dem PKW erreichbar.

Ausstattung:

- Aufwendig saniertes Bauernhaus
 - 1998/1999 Sanierung/Modernisierung
 - Insgesamt drei Wohnungen
 - Reihenhausharakter
 - Wohnungseingänge im 1. OG
 - Zugang über eine Holztreppe
 - Idyllische Lage
 - Beste Anbindung an das Dresdner Zentrum
-
- Maisonettewohnung
 - TOP RENOVIERT in 2026
 - Ca. 101 qm Nutzfläche
 - 3 Zimmer
 - Großes Wohnzimmer
 - tolles Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
 - tolles Gäste-WC
 - neue Fußböden und Teppenbeläge in Echtholz
 - Wände neu gespachtelt, Fließtapete, Anstrich
 - neue Heizungsanlage, Gasanschluss neu
 - Hauswirtschaftsraum neu errichtet
 - Balkon
 - großer Gartenanteil
 - Zugewiesener Gartenanteil
 - Außenstellplatz

Sonstiges:

Haftungsbeschränkung

Die vorstehenden Ausführungen sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es handelt sich um unverbindliche Aussagen, wofür keinerlei Gewähr übernommen wird, ausgenommen sind gegebene Auskünfte, welche auf eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung zurückzuführen sind.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Name berücksichtigen.