

Objektnr. 605792

Preissenkung! 1 – Raum Single Appartement mit Optimierungspotential in Pieschen

01129 Dresden (Pieschen-Nord/Trachenberge)



Hausansicht



Straßenansicht



Hausansicht

Ansprechpartner Marko Künne Immobilien
Fon +49 (0)341 442 95 66

Objektart Dachgeschosswohnung
Wohnfläche 35,00 m²
Zimmer 2
Badezimmer 1
Grundfläche 1.140,00 m²
Wohneinheiten 1

Miete / Kaution

Kaltmiete 280,00 €
(= 280,00)
Kaufpreis 89.000,00 €
Maklerprovision 4.462,00 €
(= 5,01%, inkl. Mwst.)

Ausstattung

Bad Badfenster, Wanne
Bodenbelag Fliesen, Laminat
Heizungsart Fernwärme, Zentralheizung, Etagenheizung
Befeuerungsart Gas
Sonstiges Keller
Garten Gartennutzung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer sehr schönen, grünen Wohnlage mit einer von vielen Bäumen gesäumten Straße. Die Umgebung ist ruhig und geprägt von gepflegten Altbauten aus der Gründerzeit.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und wurde im Zeitraum 1995/1996 umfassend saniert. Ursprüngliches Baujahr ist 1904. Es umfasst insgesamt 32 Wohneinheiten und wird



Innenhof



Eingangsbereich



Eingangsbereich

über eine Gaszentralheizung beheizt.

Das Studio verfügt über eine Wohnfläche von ca. 35 m² und eine Grundfläche von ca. 46,29 m² (ohne Berücksichtigung der Dachschrägen). Aufgrund ihrer Größe und des attraktiven Umfelds bietet sie ein gutes Potenzial für zukünftige Wertsteigerung.

In den letzten 10 Jahren wurde keine Mieterhöhung vorgenommen. Nach aktueller Prüfung ist eine Mieterhöhung im Rahmen der 15-%-Kappungsgrenze möglich, wodurch sich die Kaltmiete auf ca. 322,-€ anheben lässt. Der Mieter ist außerdem gesprächsbereit und wäre auch für eine einvernehmliche Mietanpassung offen, im Gegenzug könnten beispielsweise Teile der Küche erneuert werden. Auf Eigentümerseite wird eine Anpassung aktuell geprüft. Die Eigentümerin ist eine ältere Dame aus München, Verhandlungsspielraum besteht.

Kommen Sie auf uns zu!

“ frisch, engagiert, solide “

Die Künne Immobilien Gruppe ist professioneller Dienstleister der Immobilienbranche und steht Ihnen in den Bereichen Projektentwicklung, Verkauf, Vermietung, Verwaltung und Facility Management zur Verfügung.

Für weitere Informationen und Einblicke besuchen Sie unsere Homepage: www.kuenne-gruppe.de Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Egal ob Mehrfamilien- oder Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Grundstück oder Neubau- bzw. Bauträgerprojekt. Wir vermitteln kompetent, transparent und zügig Ihre Immobilie, bundesweit.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.



Eingangsbereich



Küche



Wohnzimmer

Lage

Das Objekt liegt im charmanten Stadtteil Trachtenberge, einer der historisch reichsten Gegenden Dresdens. Hier haben viele Gründerzeitbauten den Krieg unbeschadet überstanden und prägen zusammen mit den historischen Weinberghäusern das Gesicht des Viertels. Die Straße, in der sich das Objekt befindet, entstand um 1883 an einem früheren schmalen Weinberg und wurde angelegt, um das wachsende Wohngebiet zu erschließen.

Die Lage des Objektes ist hervorragend, mit einer ÖPNV-Haltestelle in unmittelbarer Nähe. Dies gewährleistet eine perfekte Anbindung an Dresdens Zentrum und die wichtigsten Gewerbegebiete. Besonders die Linien 3, 80 und 73 sind schnell und bequem erreichbar.

Für Naturliebhaber bieten die nahegelegene Dresdner- und Junge Heide viel Grün und laden zu erholsamen Spaziergängen und Entspannung ein. Die Kombination aus historischem Charme und moderner Anbindung macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für anspruchsvolle Mieter oder Käufer.

Hinweis

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. seiner Vertreter.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.