

# EXPOSÉ

ERSTBEZUG - EXTRAVAGANTE 4-RAUM-PENTHOUSE-WHG. M. GÄSTE-WC, DACHTERRASSE U. STELLPLATZ IM HOFBEREICH



## ECKDATEN

Objektart: Penthousewohnung  
Adresse: 01259 Dresden  
Baujahr: 1900  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 122,71 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 3.349,36 €  
Anzahl Etagen: 3  
Terrasse: ja  
Bauweise: Massiv

**Kaufpreis**  
**€ 455.000,-**

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

> Penthousewohnung  
 > Dresden  
 > 4 Zimmer

> 122,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 > Objektnummer: 1319



## Objekteckdaten:

Objektart	Penthousewohnung
Adresse	01259 Dresden, Friedrich-Ebert-Str. 2
Baujahr	1900
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	122,71 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	455.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	3.349,36 €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	66,40 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2030-09-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1900
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE05
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	20 m <sup>2</sup>
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südwest
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja

Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmittler
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	teil / vollsaniert
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	ab sofort

Provision für Käufer 3,57 % inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer, fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages

- > Penthousewohnung
- > Dresden
- > 4 Zimmer

- > 122,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1319



## Objektbeschreibung:

Entdecken Sie Ihr Traum-Penthouse in Dresden, das durch seine perfekte Kombination aus historischem Charme und modernem Luxus besticht. Diese exklusive Wohnung befindet sich im dritten Stock eines im Jahr 1900 erbauten, massiven Gebäudes und wurde komplett saniert, um Ihnen den erstklassigen Erstbezug zu ermöglichen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> bietet diese gehoben ausgestattete Immobilie vier Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer und ein stilvolles Badezimmer. Der offene Wohn- und Küchenbereich mit eleganter Einbauküche und hochwertigem Vinylboden, lädt zum Verweilen und Genießen ein. Zusätzlich verfügt das Penthouse über ein Gäste-WC, welches den Komfort für Sie und Ihre Gäste erhöht.

Zu den Highlights gehört die beeindruckende Südwest-Terrasse, welche Ihnen die Möglichkeit gibt, die freie Zeit bei Sonnenuntergang im eigenen Freiluftbereich zu genießen. Als zusätzliches Plus ist die Gartennutzung inkludiert - perfekt für Naturliebhaber.

Ein weiteres praktisches Detail ist der PKW-Stellplatz im Hofbereich und das vorhandene Kellerabteil, welche Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Diese exklusive Wohnung steht Ihnen ab sofort zur Verfügung. Zögern Sie nicht, mit uns Kontakt aufzunehmen, um dieses einmalige Angebot zu besichtigen. Erleben Sie das besondere Lebensgefühl beliebter Wohnlage von Dresden!

## Ausstattung:

- Erstbezug nach Sanierung
- lichtdurchflutete Penthouse-4-RWG
- geräumiges Masterbad mit Fenster, WC, WM-Anschluss, Dusche und Wanne
- Gäste WC mit Fenster und Dusche
- Einbauküche (offene Küche)
- Plissees an Fenstern
- hochwertiger Vinylbodenbelag in den Wohnräumen
- moderner Fliesenboden im Bad und Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- große Dachterrasse
- PKW-Stellplatz im Hofbereich
- Gartennutzung
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- Waschmaschinen/ Trockenraum
- Gaszentralheizung im Kellerbereich

## Lagebeschreibung:

Das exklusive Penthouse befindet sich in einer begehrten Wohnlage im südlichen Teil von Dresden. Diese charmante Gegend vereint urbanes Leben mit einer angenehmen Ruhe und bietet ihren Bewohnern eine

hervorragende Infrastruktur. Das pulsierende Stadtzentrum von Dresden, bekannt für seine kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten, erreichen Sie in nur etwa 8,6 Kilometern, was sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem möglich ist.

Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten lediglich 1,3 Kilometer entfernt und ermöglichen Ihnen somit eine schnelle Erledigung Ihrer Einkäufe. Auch in unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen: Der nächste Kindergarten ist nur 240 Meter entfernt, ideal für Familien mit kleinen Kindern, während die Grundschule nach 510 Metern zu erreichen ist. Für ältere Kinder ist das Gymnasium mit einer Distanz von nur 3,2 Kilometern ebenfalls günstig gelegen.

Die verkehrsgünstige Anbindung wird durch die nahegelegene Autobahn, die nach nur 2,4 Kilometern erreichbar ist, weiter unterstrichen. Diese Lage ist eine perfekte Ausgangsbasis für Pendler und Reisende, die sowohl das urbane als auch das ländliche Sachsen erkunden möchten.

Insgesamt bietet diese Adresse Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables Wohnumfeld in einer gut vernetzten, dennoch ruhigen Umgebung. Lassen Sie sich von der Verbindung aus praktischer Infrastruktur und hoher Lebensqualität überzeugen.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.9.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 66.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

\*\*\*\*\*

Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf [www.le-apis-immobilien.de](http://www.le-apis-immobilien.de)

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben! Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an [info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Dresden
- > 4 Zimmer

- > 122,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1319



Hausansicht vorn



Zufahrt zu Stellplätzen



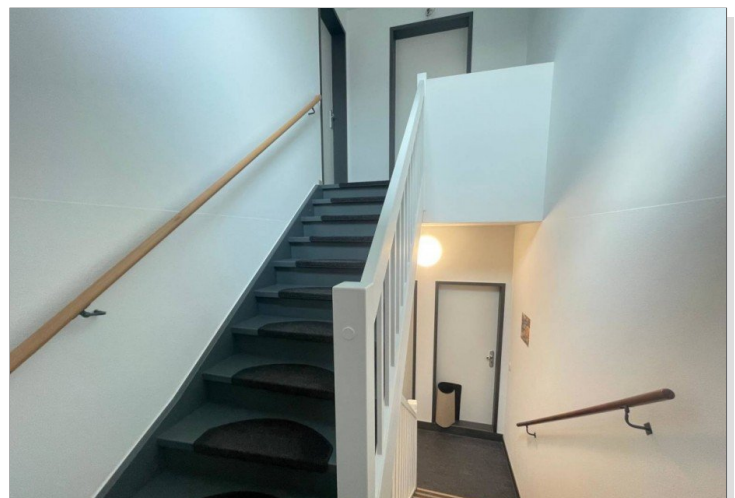
Zugang zum Haus



Aussicht Umgebung



Stellplätze Hofbereich



Treppenhaus

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

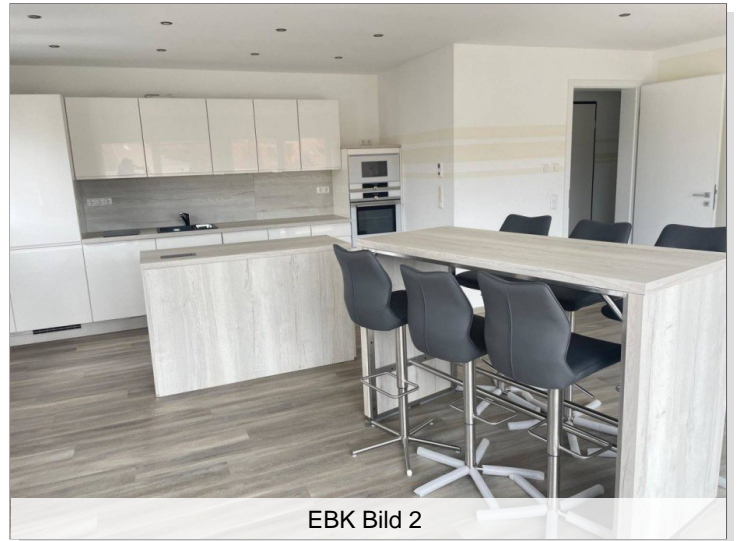
# Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Dresden
- > 4 Zimmer

- > 122,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1319



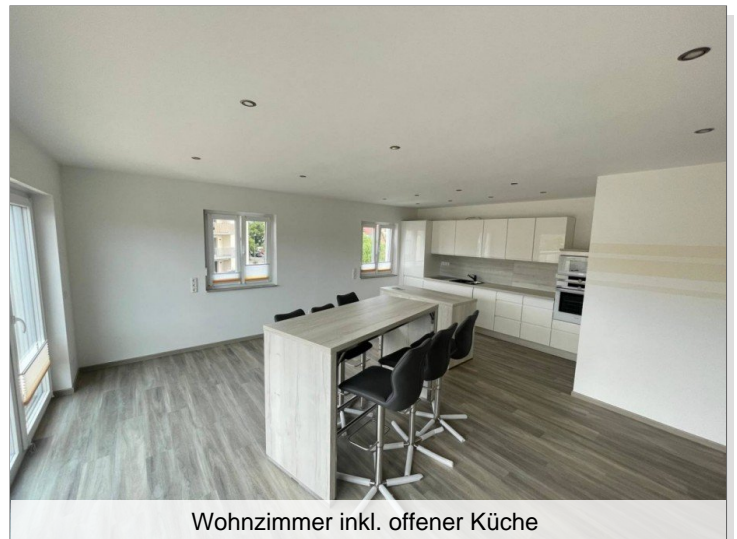
Flurbereich



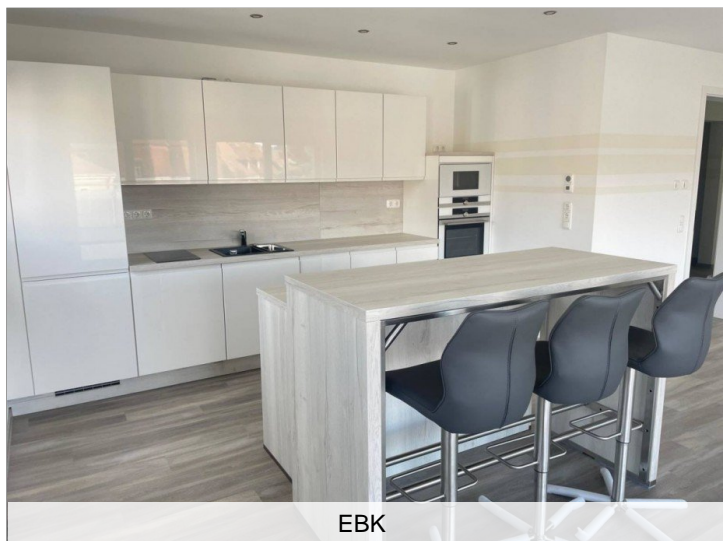
EBK Bild 2



offene Küche inkl. EBK



Wohnzimmer inkl. offener Küche



EBK



Wohnzimmer inkl. offener Küche Bild 2

# Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Dresden
- > 4 Zimmer

- > 122,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1319



Wohnzimmer mit offener Küche inkl. EBK



Aussicht Dachterrasse



Zugang v. Wohnzimmer zur Dachterrasse



Masterbad



Dachterrasse



Masterbad Bild 2

# Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Dresden
- > 4 Zimmer

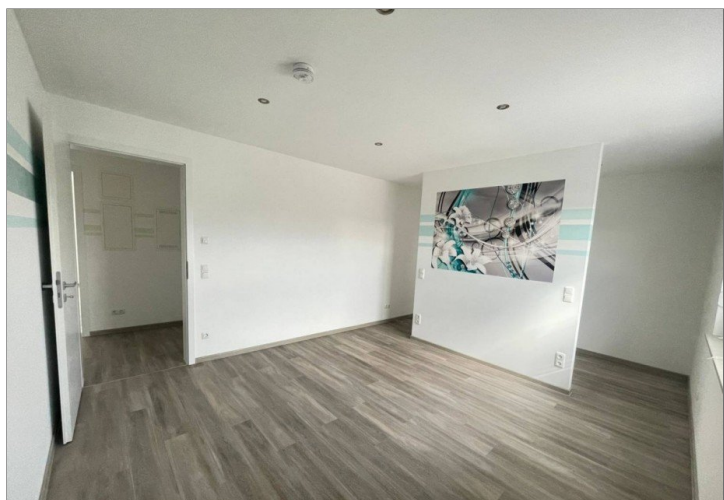
- > 122,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1319



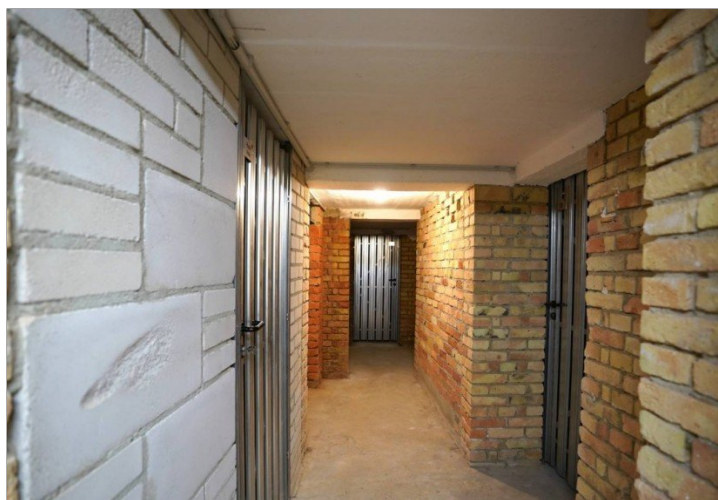
Gäste-Bad



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Kellerbereich



Schlafzimmer 2



Kellerabteil Whg.

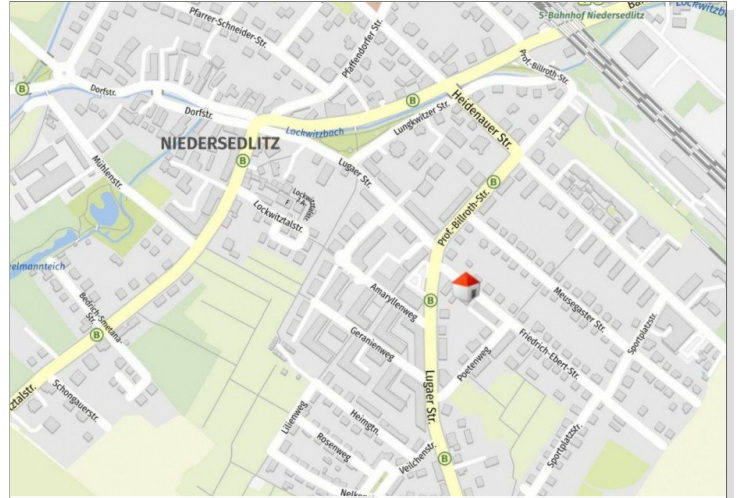
# Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Dresden
- > 4 Zimmer

- > 122,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1319



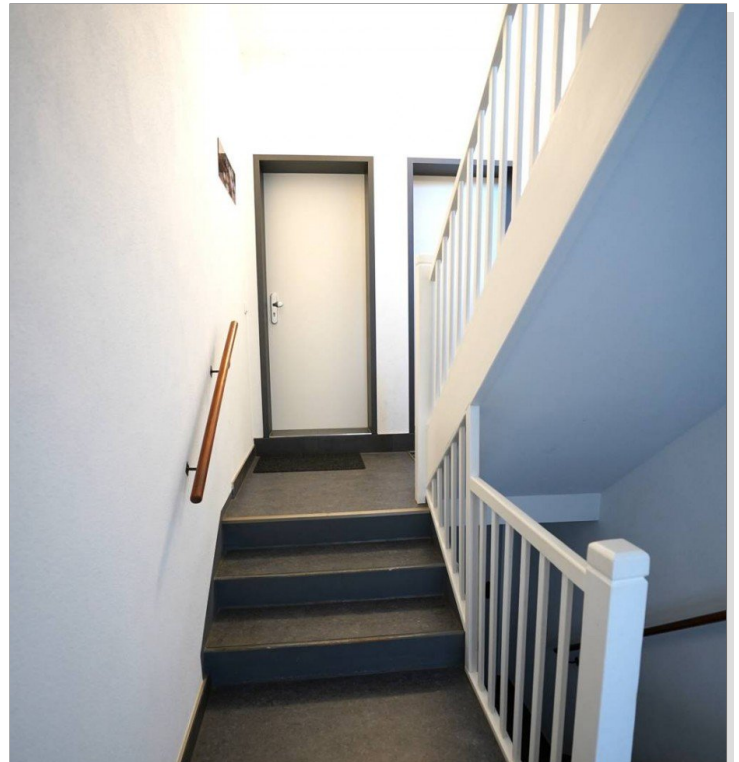
Gemeinschaftskeller



Geolizer Kartenausschnitt



WM-Raum



Eingangsbereich Treppenhaus



Stromzähler im Kellerbereich



# Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Dresden
- > 4 Zimmer

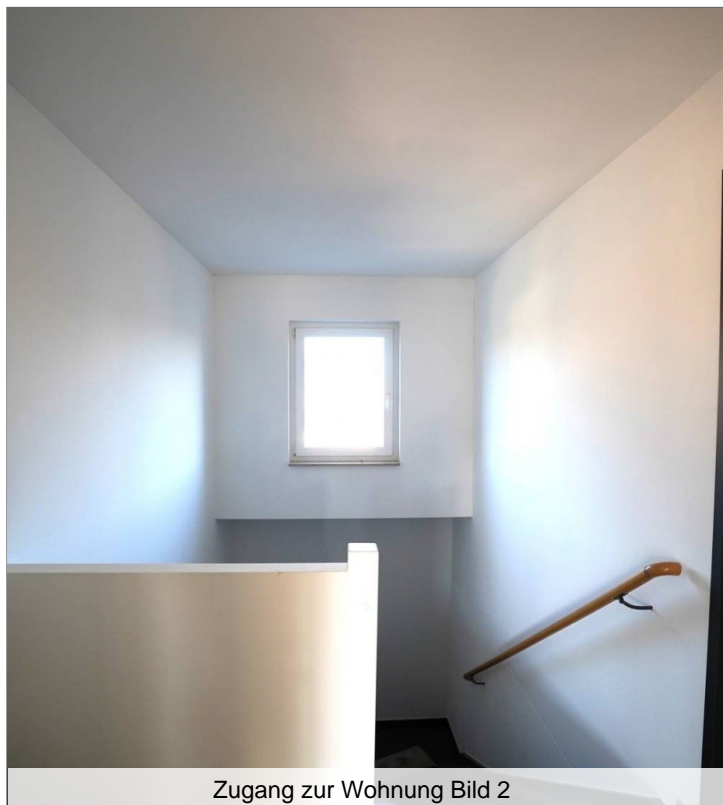
- > 122,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1319



Zugang zur Wohnung



Dusche im Gäste-Bad



Zugang zur Wohnung Bild 2



Klingelanlage

# Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Dresden
- > 4 Zimmer

- > 122,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1319



Bedienungen Radio u. Fußbodenheizung

# Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Dresden
- > 4 Zimmer

- > 122,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1319



STOCKWERK



BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK: 143 m<sup>2</sup>  
AUSGELASSENE FLÄCHE: BALKON: 20 m<sup>2</sup>

Grundriss



