

# Exposé

## Wohnung in Dresden

**Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Dresden-  
Laubegast • Lichtdurchflutet • Balkon & Weitblick • neue  
Küche**



Objekt-Nr. OM-414689

### Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

01279 Dresden  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1995
Etagen	3
Zimmer	3,00
Wohnfläche	69,09 m²
Energieträger	Gas
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €
Hausgeld mtl.	270 €

Übernahme	sofort
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in der 3. Etage eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses Baujahr 1995 und überzeugt durch modernes Design, klare Linien und hochwertige Ausstattung.

Die Wohnung wurde komplett, stilvoll und liebevoll saniert – hier wurde an jedes Detail gedacht:

i edles Eiche-Parkett

i modernes LED-Lichtkonzept

i hochwertige Designtüren

i elegante Loft-Glastür zum Wohnzimmer

i neue Design-Einbauküche mit Markengeräte und Induktionherd/Geschirrspüler

i stilvolles Tageslichtbad

i Balkon mit Fernblick (Südseite, gemütliche Sonnenuntergänge garantiert)

i privater Tiefgaragenstellplatz inklusive

i Dachboden mit eigenen Abstellraum

i Abstellraum für Fahrräder

Einziehen, genießen, wohlfühlen – alles ist neu, hochwertig und perfekt aufeinander abgestimmt.

2023 wurde die Heizungsanlage nebst Warmwasserspeicher erneuert (Energieausweis noch auf der alten Anlage ausgestellt)

## Ausstattung

☆☆ Highlights im Überblick

- ✓ Neu & hochwertig saniert – Erstbezug nach Sanierung
- ✓ großes helles Wohnzimmer mit ca. 22qm inkl. Balkonzugang zur Südseite
- ✓ 3 Zimmer, ca. 69,05 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ✓ 3. Etage, lichtdurchflutet & ruhig gelegen
- ✓ Eicheparkett, LED-Lichtkonzept, Designtüren & Lofttür
- ✓ neue Designküche mit Markengeräte und Induktionsherd
- ✓ Tageslichtbad mit Waschschrank und Handtuchheizung
- ✓ Südbalkon mit neuen Hochwertigen WPC Dielen
- ✓ privater Tiefgaragenstellplatz inklusive
- ✓ sofort bezugsfertig – Einzug in wenigen Tagen möglich
- ✓ attraktive Lage in Dresden-Laubegast
- ✓ keine Maklergebühren

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

**Sonstiges**

Serviceleistung: Hausmeister / Reinigungsservice

Ein Einzug wäre in sehr kurzer Zeit möglich!!!

**Lage**

Lage & Umgebung im beliebten Stadtteil Dresden-Laubegast

Familienfreundlich: mehrere Spielplätze in wenigen Metern, Kindergärten & Schulen fußläufig erreichbar (Johanniter-Kita Jona, Kita Laubegaster Spielkiste, 95. Grundschule, Hort)

Freizeit & Natur: Umliegende Parks, Spielplätze, Elbwiesen für Spaziergänge & Sport

Einkaufsmöglichkeiten: Restaurants, Cafés, Bäckerei, Metzgerei, Ärzte und Apotheken in direkter Nähe

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar

Fazit: Die Lage kombiniert Ruhe, Familienfreundlichkeit, Freizeitnähe und perfekte Anbindung – ideal zum Leben, Wohlfühlen und Entspannen im grünen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Grundriss mit Möbel

# Exposé - Galerie



Flur Richtung Wohnzimmer



Wohnzimmer Richtung Flur

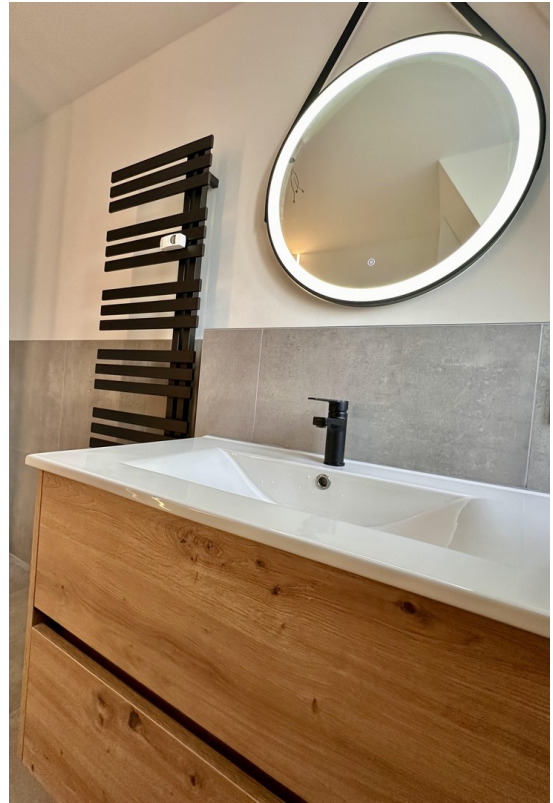


Flur Richtung Ein/Ausgangstür

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Stellplatz

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

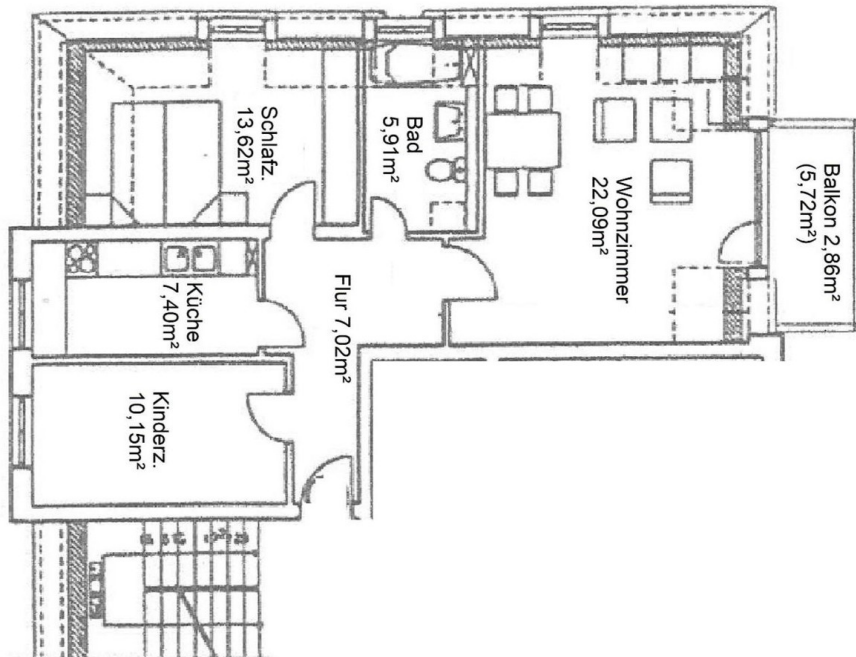


Eigener Abstellraum

# Exposé - Grundrisse

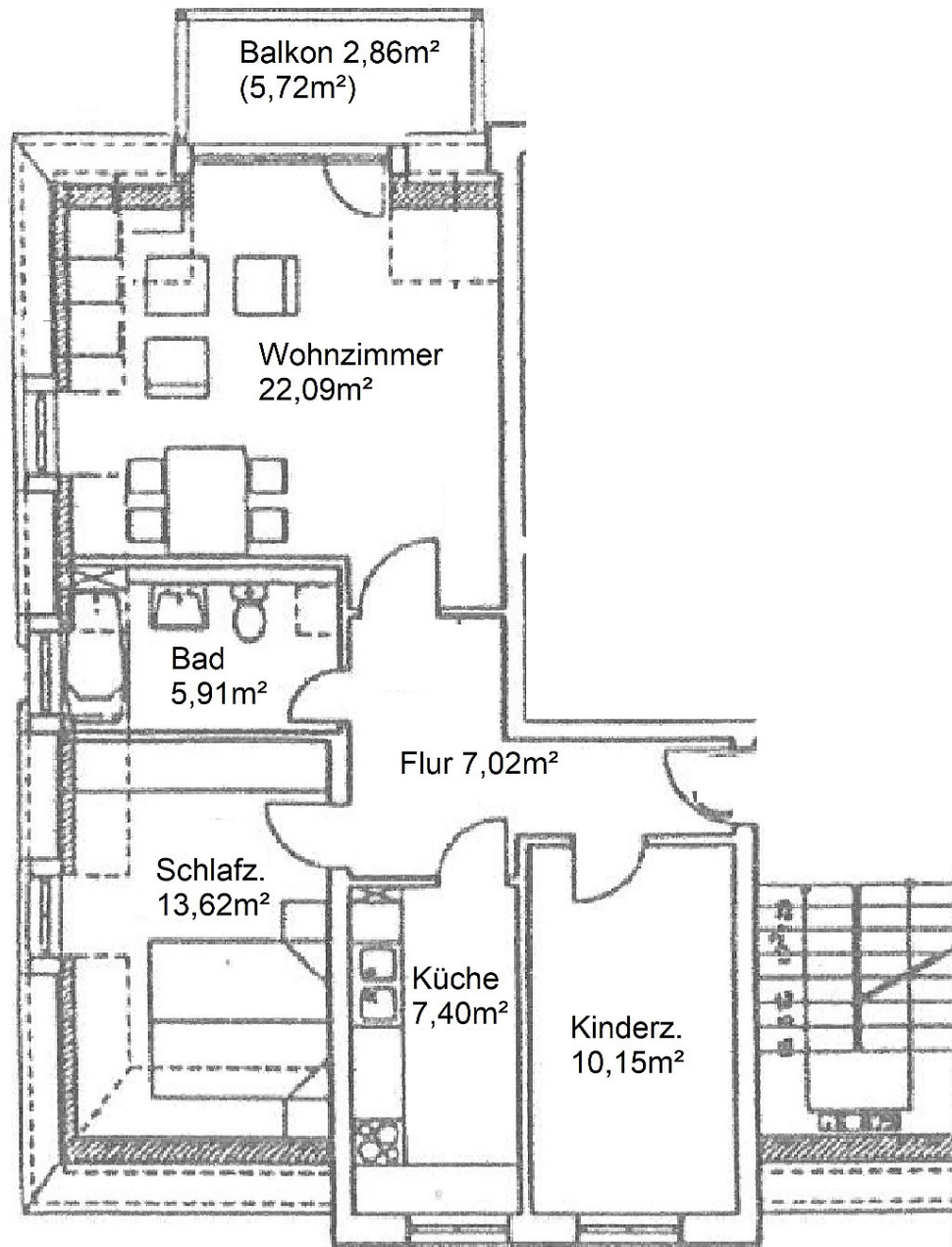


Grundriss mit Einrichtung



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

