

## MAISONETTE WOHNUNG IM HECHTVIERTEL



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| <b>Exposé-ID:</b>       | 4037                       |
| <b>Objektart:</b>       | Maisonette                 |
| <b>Lage:</b>            | 01097 Dresden              |
| <b>Baujahr:</b>         | 1910                       |
| <b>Zimmer:</b>          | 3                          |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 71,22 m²                   |
| <b>Käuferprovision:</b> | 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 185.000,00 €               |

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine charmante 3-Raum Maisonettewohnung auf der Rudolf-Leonhard-Straße in Dresden.

Das um 1910 errichtete, 5-geschossige Gebäude wurde im Jahr 2000 umfassend saniert und bietet damit eine interessante Kombination aus Altbaucharme und zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 19 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten. Im Innenhof befindet sich ein großzügiger Gartenbereich mit Spielplatz welcher von den Mietern gern genutzt wird. Ein Fahrstuhl ist im Haus ebenso vorhanden.

Das derzeitige Mietverhältnis besteht seit November 2022. Die monatliche Kaltmiete beträgt 550,00 € (7,75 €/m²) was einer Jahresnettomiete von 6.600,00 € entspricht. Das Hausgeld beträgt 417,00 €, davon sind 238,00 € umlagefähig, 90,00 € gehen in die Instandhaltungsrücklage.

## LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in schöner Wohnlage im begehrten Hechtviertel mit zahlreichen stilvollen Altbauten in der Nachbarschaft - angrenzend an das Ausgeh- und Szeneviertel in der Dresdner Neustadt - sehr gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten, Schulen und Ärzten in der näheren Umgebung - sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Straßenbahn, S-Bahn)

## AUSSTATTUNG

Die Wohnung erstreckt sich über das 1. und 2. Dachgeschoss und überzeugt insbesondere durch ihre klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich.

Im unteren Geschoss bildet das großzügig geschnittene Wohnzimmer den Mittelpunkt der Wohnung. Die offene und weitläufige Grundrissgestaltung bietet vielfältige Möglichkeiten für eine gemütliche Wohn- und Essbereichsgestaltung. Große Wandflächen und mehrere Fenster sorgen für eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Die separat angeordnete Küche schließt direkt an den Wohnbereich an und bietet kurze Wege sowie ausreichend Platz für eine funktionale Küchenplanung.

Über den Eingangsbereich mit Diele und Treppenaufgang gelangt man in die obere Wohnebene. Ergänzt wird das untere Geschoss durch ein separates WC.

Das obere Geschoss ist ganz dem privaten Wohnbereich vorbehalten. Hier befinden sich zwei separate Zimmer, die sich hervorragend als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen.

Die räumliche Trennung der beiden Ebenen schafft dabei eine angenehme Privatsphäre: Während sich das tägliche Leben im großzügigen Wohnbereich im unteren Geschoss abspielt, befinden sich die Schlafräume angenehm abgeschirmt im Obergeschoss.

Das Badezimmer auf dieser Ebene verfügt über eine Badewanne, WC, Waschbecken und WM-Anschluss.

Der Maisonnettecharakter verleiht der Wohnung eine besondere Wohnqualität. Die interne Treppe, die beiden Wohnebenen und die klare Aufteilung in einen großzügigen Wohnbereich sowie einen separaten Schlafbereich machen die Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Paare, kleine Familien oder alle, die Wohnen auf mehreren Ebenen schätzen.

## SONSTIGES

Baujahr: 1910

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerung/Energieträger: Gas

Der Verkauf findet freihändig statt. Wir handeln im direkten Auftrag des Eigentümers. Alle Angaben, Abmessungen, Darstellungen und Preisangaben sind nach bestem Wissen und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Dritten übermittelt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

# REPPE

---

## IMMOBILIEN

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma REPPE IMMOBILIEN GMBH die in den Objektdetails aufgeführte Maklerprovision. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

REPPE IMMOBILIEN GMBH  
Weigangstraße 1 | 02625 Bautzen  
T: +49 (0) 3591 53 26 26  
F: +49 (0) 3591 53 25 46  
M: [info@reppe-immobilien.de](mailto:info@reppe-immobilien.de)  
Internet: [www.reppe-immobilien.de](http://www.reppe-immobilien.de)  
Geschäftsführer: Frank Reppe  
Amtsgericht Dresden HRB 16388

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Das Objekt kann nach vorheriger Absprache kurzfristig besichtigt werden.

### **ANSPRECHPARTNER**

Herr (priv Dan Reppe

# REPP E

---

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Hausansicht

# REPP E

---

## IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Flur

# REPP E

---

## IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Flur

# REPPE

---

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Wohnzimmer

# REPP E

---

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Bad

# REPP E

---

## IMMOBILIEN



Küche

# REPP E

---

## IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Treppenhaus

# REPP E

---

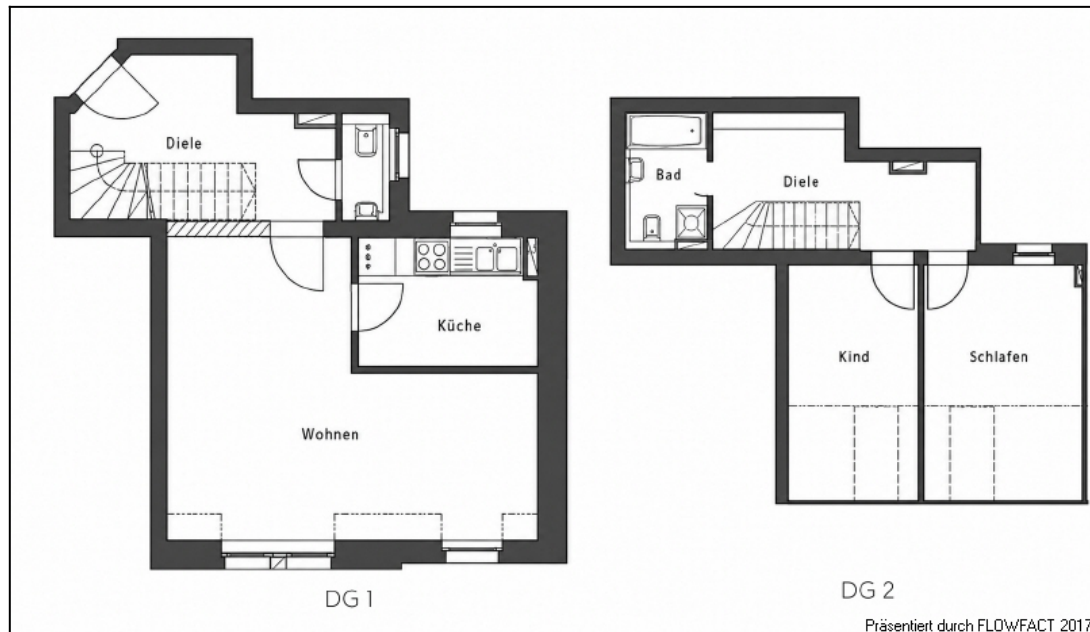
## IMMOBILIEN



Ansicht Garten

# REPPE

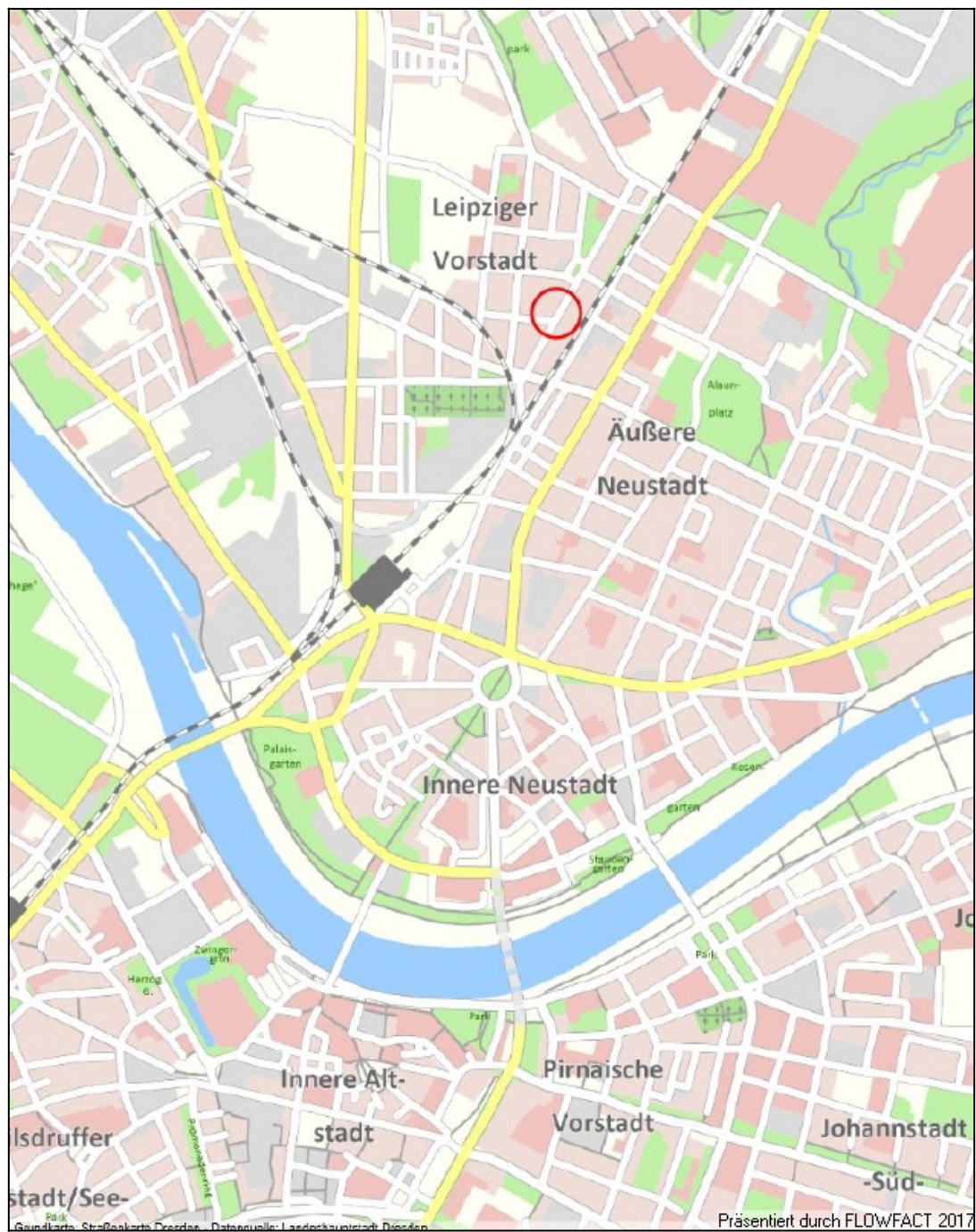
## IMMOBILIEN



Grundriss

# RE P P E

IMMOBILIEN



Lage