D&M Harz Immobilien
Marco Harz
Paul-Greifzu-Straße 22, DE-01591 Riesa, Deutschland

HELLE 2-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT LOGGIA IN DRESDEN LAUBEGAST – gepflegt, charmant und mit viel Wohngefühl

Wohnung / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	Ext ID# 297 11/2026
Adresse:	Steirische Straße 2 DE-01309 Dresden Laubegast Deutschland

Preise

Kaufpreis:	109.000,00 EUR
Preis verhandelbar:	geringfügig
Hausgeld:	ca. 105,00 EUR
Mieteinnahmen p.a. IST:	4.613,76 EUR
Mieteinnahmen p.a. SOLL:	4.613,76 EUR
Courtage / Provision:	7,14% inkl. 19% MwSt., Kostenverteilung: 50/50 Zwischen Verkäufer und Käufer

Flächen

Wohnfläche:	ca. 49,52 m²
Küchenfläche:	ca. 6,91 m²
Flurfläche:	ca. 4,35 m²
Zimmerzahl:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	1
Anzahl Balkons / Terrassen:	1
Balkon-/ Terrassenfläche:	ca. 4 m²

Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Etage:	Erdgeschoss rechts
Gesamtetagenzahl:	5
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Fernwärme

Bodenbelag:	PVC
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Fenster
Eignung:	für Senioren geeignet
Personenaufzug:	nein
Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Verglasung:	doppelt verglast
Fenster:	Kunststoff
Türen (innen):	Furnier

Zustandsangaben

Baujahr:	1972
Zustandsart:	gepflegt

Umfeld

Distanz zum Bus:	ca. 200 m
Distanz zum Zentrum:	ca. 6.800 m
Distanz zur Kindertagesstätte:	ca. 490 m
Distanz zur Grundschule:	ca. 460 m

Verwaltung

vermietet:	ja
vermietet (in %):	100
Wohnungsnummer:	076

Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	C
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 81,6 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	nein

Beschreibung der Lage

Die Wohnung befindet sich in der Steirischen Straße 2 im Dresdner Stadtteil Laubegast – einer gewachsenen und beliebten Wohnlage im Südosten der Landeshauptstadt. Hier verbindet sich die angenehme Atmosphäre eines überwiegend wohngeprägten Umfelds mit den Vorzügen der Großstadt: kurze Wege im Alltag, eine gute Verkehrsanbindung und vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Laubegast zeichnet sich insbesondere durch seine Nähe zur Elbe und die damit verbundene hohe Aufenthalts- und Freizeitqualität aus. Spaziergänge entlang des Flusses, Fahrradtouren am Elbufer oder entspannte Stunden in den weitläufigen Grünbereichen bieten einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Alltag. Das Laubegaster Ufer mit seinen charakteristischen Straßen und Plätzen sowie die Elbfähre verleihen dem Stadtteil zudem einen besonderen eigenen Charakter.

Auch im täglichen Leben überzeugt die Lage durch kurze Wege. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, gastronomische Angebote und verschiedene Dienstleistungen befinden sich im näheren Umfeld. Der KONSUM-Markt an der Salzburger Straße liegt ebenso wie weitere Angebote des Stadtteils nur wenige Gehminuten entfernt. Damit lassen sich viele alltägliche Besorgungen bequem zu Fuß erledigen.

Die Lage ist zudem für Familien interessant. Die 95. Grundschule „Caroline Neuber“ sowie Kindertagesbetreuung befinden sich im näheren Umfeld. Auch ärztliche Versorgung und eine Apotheke sind gut erreichbar. Die vorhandene Infrastruktur ermöglicht damit einen komfortablen Alltag für unterschiedliche Lebenssituationen – vom Single- oder Paarhaushalt bis hin zur kleinen Familie.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bushaltestelle Burgenlandstraße ist nur rund 200 Meter entfernt. Weitere Verbindungen zum Dresdner Straßenbahnnetz befinden sich im näheren Umfeld. Der Bahnhof Dresden-Dobritz erweitert die Möglichkeiten für die Anbindung an weitere Bereiche des Dresdner Stadtgebiets und das regionale Verkehrsnetz.

Auch mit dem Pkw sind sowohl die Dresdner Innenstadt als auch die umliegenden Stadtteile gut erreichbar. Über das Dresdner Straßennetz bestehen zudem günstige Verbindungen zu den überregionalen Verkehrsachsen. So lässt sich die ruhige und angenehme Wohnatmosphäre von Laubegast mit der Mobilität und Infrastruktur einer Landeshauptstadt verbinden.

Laubegast bietet damit eine attraktive Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Die gute Versorgung im direkten Umfeld, die Nähe zur Elbe, die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und die gute Anbindung machen die Steirische Straße zu einem Standort, der sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant ist.

Beschreibung der Ausstattung

HELLE 2-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT LOGGIA IN DRESDEN LAUBEGAST – gepflegt, charmant und mit viel Wohngefühl

Willkommen in Dresden-Laubegast! Diese gepflegte und freundlich wirkende 2-Zimmer-Eigentumswohnung bietet auf ca. 49,52 m² eine angenehm übersichtliche Raumaufteilung und eine Wohnatmosphäre, in der man sich schnell zu Hause fühlen kann. Das im Jahr 1972 errichtete Wohngebäude befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage und bietet mit seiner überschaubaren Wohnungsgröße eine interessante Gelegenheit sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt die helle und einheitliche Gestaltung einen angenehmen Gesamteindruck. Die Wohnräume verfügen über helle Wand- und Deckenflächen sowie einen durchgehenden Bodenbelag in Holzoptik, der den einzelnen Räumen ein harmonisches Gesamtbild verleiht. Weiße Innentüren, teilweise mit Glasfüllungen, unterstützen den freundlichen Charakter und sorgen dafür, dass zusätzliches Tageslicht in den Flurbereich gelangt.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit ca. 20,84 m². Hier lässt sich ohne Weiteres ein gemütlicher Wohn- und Essbereich gestalten. Die großflächige Fensteranlage sorgt für eine gute natürliche Belichtung und schafft eine helle und angenehme Wohnatmosphäre. Besonders schön ist der direkte Zugang zur Loggia: Sie erweitert den Wohnbereich um einen geschützten Außenbereich und bietet einen zusätzlichen Platz, um bei geöffneten Türen etwas Luft und Sonne in den Wohnbereich zu holen.

Das Schlafzimmer bietet mit ca. 11,09 m² eine angenehme Größe für ein Doppelbett und zusätzliche Schrank- oder Möblierungsmöglichkeiten. Auch hier sorgen Fensterflächen für natürliche Belichtung. Gemeinsam mit dem einheitlichen Bodenbelag und den hellen Wandflächen entsteht ein ruhiger und neutraler Raum, der sich ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten lässt.

Die separate Küche verfügt über ca. 6,91 m² und bietet durch ihr eigenes Fenster eine helle und freundliche Arbeitsatmosphäre. Die vorhandenen Anschlüsse schaffen gute Voraussetzungen für die individuelle Einrichtung. Eine Einbauküche ist nicht Bestandteil der Ausstattung, sodass die Küche nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen eingerichtet werden kann. Auch hier setzt sich der einheitliche Bodenbelag der übrigen Wohnbereiche fort.

Ein weiterer Pluspunkt ist das Tageslichtbad mit ca. 4,78 m². Durch das vorhandene Fenster gelangt natürliches Licht in den Raum und sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Das Bad ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch und einem WC ausgestattet. Helle Wandfliesen, ein keramischer Fliesenboden und ein Heizkörper runden die funktionale Ausstattung ab. Das Bad präsentiert sich in einem klassischen, gepflegten Zustand und bietet damit eine solide und zweckmäßige Ausstattung für den täglichen Gebrauch.

Der ca. 4,35 m² große Flur bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung und erschließt sämtliche Räume. Die hellen Wand- und Deckenflächen, weißen Innentüren und der durchgehende Bodenbelag sorgen auch hier für ein stimmiges Gesamtbild. Durch die teilweise vorhandenen Glasfüllungen der Innentüren wirkt der Flurbereich zusätzlich freundlich und offen.

Ein besonderes Detail der Wohnung ist die zum Wohnzimmer gehörende Loggia. Mit 1,10 m² anrechenbarer Wohnfläche bietet sie einen geschützten Außenbereich und stellt eine angenehme Ergänzung des Wohnzimmers dar. Die tatsächliche Grundfläche der Loggia kann dabei von der angegebenen anrechenbaren Wohnfläche abweichen.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem hellen, sauberen und gepflegten Zustand. Die Wohnbereiche wurden optisch renoviert und sind einheitlich und neutral gestaltet. Der Bodenbelag in Holzoptik zieht sich durch Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Flur und vermittelt dadurch ein harmonisches Wohngefühl. Die hellen Wand- und Deckenflächen lassen die Räume freundlich erscheinen und bieten gleichzeitig viel Spielraum für die persönliche Einrichtung.

Die Wohnung verfügt über weiße Kunststofffenster. Wohnzimmer und Schlafzimmer bieten gute natürliche Belichtung; auch Küche und Bad sind jeweils mit einem Fenster ausgestattet. Die Wohnräume sind mit Heizkörpern ausgestattet.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Fernwärme. Dabei ist eine besondere vertragliche Regelung zu beachten: Der Mieter der Wohnung hat mit dem Lieferanten der Heizwärme einen Wärmelieferungsvertrag auf eigene Kosten und eigene Rechnung abzuschließen. Die konkrete vertragliche Ausgestaltung und die derzeitigen Kosten können anhand des bestehenden Wärmelieferungsvertrages geprüft und gegebenenfalls im Kaufvertrag berücksichtigt werden.

Zur Wohnanlage gehören außerdem Grünflächen mit Rasen sowie Strauch- und Baumbestand, die das Umfeld des Wohngebäudes ergänzen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet damit insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Möglichkeit, in eine kompakte und gut nutzbare 2-Zimmer-Wohnung in Dresden zu investieren. Gleichzeitig macht der funktionale Grundriss die Wohnung grundsätzlich auch für eine spätere Eigennutzung interessant.

Mit ihrer angenehmen Wohnungsgröße, dem großzügigen Wohnzimmer, der separaten Küche, dem Tageslichtbad und der Loggia verbindet die Wohnung wesentliche Eigenschaften, die eine 2-Zimmer-Wohnung besonders attraktiv machen. Die helle Gestaltung und der gepflegte Gesamteindruck sorgen dabei für eine Wohnatmosphäre, die bereits beim ersten Betreten freundlich und einladend wirkt.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und entdecken Sie bei einer persönlichen Besichtigung, was diese 2-Zimmer-Wohnung in Dresden-Laubegast zu bieten hat.

Haben wir IHr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin mit unserem Team von D&M Harz Immobilien.

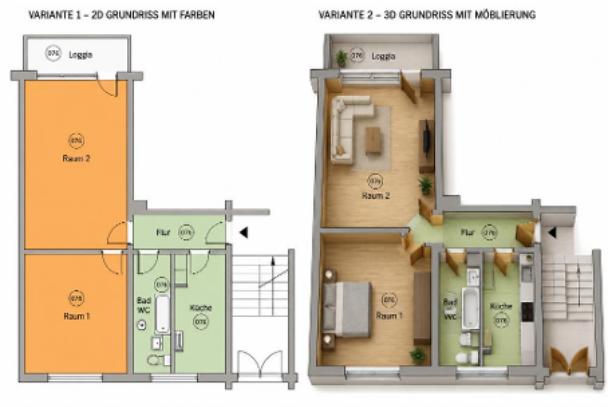
Wir freuen uns auf Sie.

D&M Harz Immobilien
Marco Harz
Paul-Greifzu-Straße 22, DE-01591 Riesa, Deutschland

Galerie



Wohnzimmer mit Blick Richtung Balkon (Beispiel)



Grundriss mit 3D-Ansicht

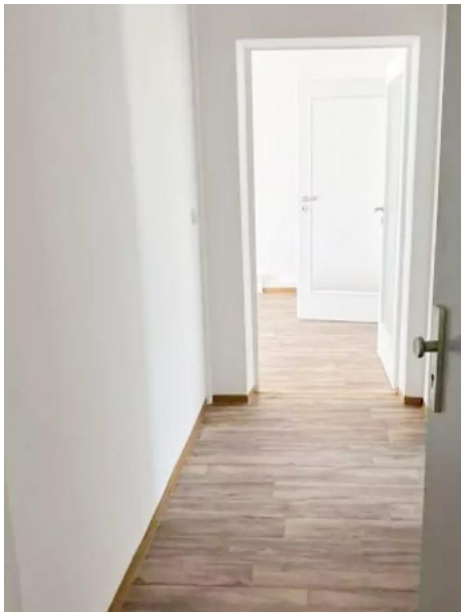


Wohnzimmer mit Blick Richtung Flurbereich (Beispiel)



Schlafzimmer mit Blick Richtung Flurbereich (Beispiel)

D&M Harz Immobilien
Marco Harz
Paul-Greifzu-Straße 22, DE-01591 Riesa, Deutschland



Flurbereich (Beispiel)



Tageslichtbad mit Wanne, WC und Waschtisch (Beispiel)



Küche (Beispiel)



Außenansicht

D&M Harz Immobilien
Marco Harz
Paul-Greifzu-Straße 22, DE-01591 Riesa, Deutschland



Außenansicht

Agentur

Das Angebot wird betreut von

Firma:	D&M Harz Immobilien
Adresse:	Paul-Greifzu-Straße 22 DE-01591 Riesa Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Landratsamt Meißen
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	erteilt am 10.03.2016 AZ:10202.121.27-34c/2016wu
USt-IdNr:	DE276779974
Vertretungsberechtigter:	Dieter Harz
Webseite:	http://wohnen-riesa.de

Ihr Ansprechpartner

Name:	Herr Marco Harz
Telefon:	03525/520050
Fax:	03525/520049
E-Mail:	m.harz@wohnen-riesa.de