Adam Krumbach
Berggartenstraße 19b | 01277 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de



2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Gestaltungspotenzial

DS309 - 01705 Freital

Adam Krumbach
Berggartenstraße 19b | 01277 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de

WICHTIGES AUF EINEN BLICK

IMMOBILIENART
Etagenwohnung

KAUFPREIS
89.000,00 €

WOHNFLÄCHE
ca. 53 m²

ZIMMER
2

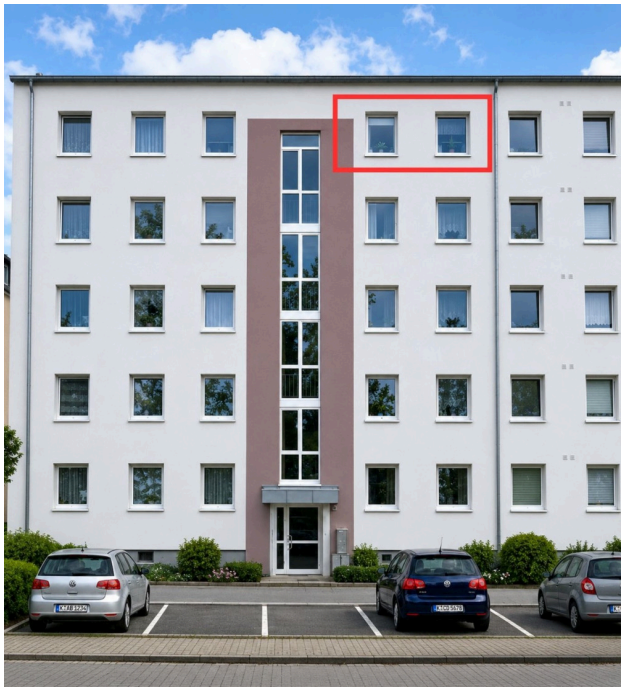
BAUJAHR
1980

KENNUNG
41

Qualität der Ausstattung	Einfach
Etage	4
Etagenzahl	4
Vermietet	Nein
Verfügbar ab	15.09.2026
Zustand	Renovierungsbedürftig
Balkon vorhanden	Ja
Provision Käufer inkl. MWST	3,57
Kaufpreis	89.000,00 €
Hausgeld	341,00 €

Adam Krumbach
Berggartenstraße 19b | 01277 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de

GALERIE



DS309 Hausansicht



DS309 Schlafzimmer



DS309 Schlafzimmer Visual



DS309 Wohnzimmer

Adam Krumbach
Berggartenstraße 19b | 01277 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de



DS309 Wohnzimmer Visual



DS309 Flur



DS309 Flur Visual



DS309 Balkon

Adam Krumbach
Berggartenstraße 19b | 01277 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de



DS309 Balkon Visual



DS309 Balkonsicht



DS309 Küche



DS309 Küche Visual

Adam Krumbach
Berggartenstraße 19b | 01277 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de



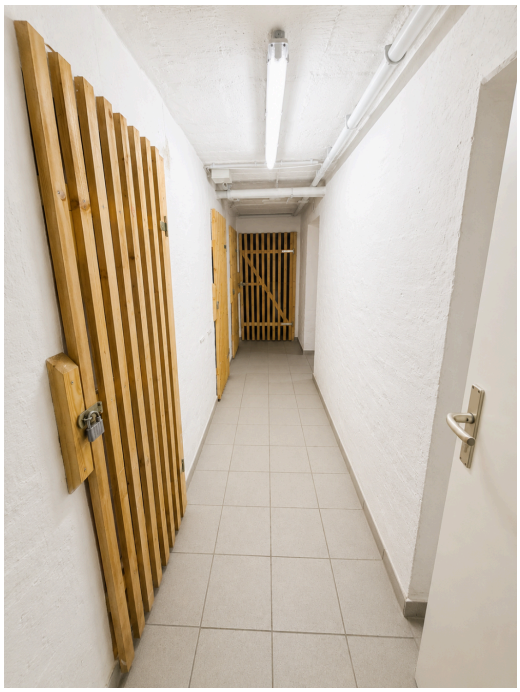
DS309 Badezimmer



DS309 Bad Visual



DS309 Hausflur



DS309 Keller

Adam Krumbach
Berggartenstraße 19b | 01277 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de



DS309 Kellerbox



DS309 Balkoansicht



DS309 Spielplatz



DS309 Hauseingang

Adam Krumbach
Berggartenstraße 19b | 01277 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de

GRUNDRISSE



Hinweis zum Grundriss:
Der dargestellte Grundriss wurde auf Grundlage der von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben durch einen externen Zeichner erstellt und dient ausschließlich der Veranschaulichung. Er stellt keine technische Zeichnung oder Beschaffenheitsvereinbarung dar. Maße, Flächen, Raumaufteilung und Ausstattungsdarstellungen können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort sowie die notariell vereinbarten Vertragsunterlagen.

DS309 Grundriss

ÜBER DIE IMMOBILIE

Renovieren, gestalten, einziehen oder vermieten.

Diese ca. 53 m² große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Freital. Besonders schön ist der Balkon mit einem angenehmen Ausblick ins Grüne.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit viel Spielraum für eigene Ideen. Elektroinstallation, Bad und Küche sowie Wandflächen und Bodenbeläge sollten im Zuge einer Modernisierung überarbeitet werden. So besteht die Möglichkeit, die Wohnung von Grund auf nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

In der Küche ist aktuell noch ein Gasanschluss vorhanden. Dieser kann übernommen oder auf Wunsch der derzeitigen Eigentümerin vor Übergabe abgeklemmt werden.

Das Angebot eignet sich sowohl für Eigennutzer, die sich ein individuelles Zuhause schaffen möchten, als auch für Kapitalanleger mit Blick auf eine anschließende Vermietung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil. Die Eigentümergemeinschaft wird professionell verwaltet und verfügt über eine solide Erhaltungsrücklage. In den vergangenen Jahren wurden zudem verschiedene Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt, unter anderem an der Elektroinstallation sowie in den Keller- und Treppenhausbereichen. Ein Glasfaseranschluss liegt bereits bis in die Wohnung.

Interessant für Kapitalanleger: Perspektivisch kann sich auf demselben Grundstück die Möglichkeit ergeben, eine weitere baugleiche 2-Zimmer-Wohnung mit ebenfalls ca. 53 m² Wohnfläche zu erwerben.

Dadurch kann das Angebot insbesondere für Kapitalanleger interessant sein, die den Erwerb mehrerer Einheiten an einem Standort in Betracht ziehen. Sprechen Sie uns bei Interesse gerne an.

Adam Krumbach
Berggartenstraße 19b | 01277 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de

ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis	Vorhanden	Energiekennwert	75 kWh/(m²*a)
Heizungsart	Fernwärme	Energieeffizienzklasse	C
Baujahr	1980	Ausweis gültig bis	19.02.2028
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis	Energie mit Warmwasser	Ja

AUSSTATTUNG

ca. 53 m² Wohnfläche
• 2 Zimmer
• Balkon
• 4. Obergeschoss
• eigener Kellerbereich
• renovierungsbedürftiger Zustand
• Fern-/Nahwärme
• Gegensprechanlage
• LED-Beleuchtung im Treppenhaus
• professionell verwaltete Eigentümergemeinschaft

UMFELD DER IMMOBILIE

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage von Freital mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Supermärkte, Bäckerei, Apotheke und weitere Dienstleister sind im näheren Umfeld vorhanden. Auch Schulen und Kindertagesbetreuung sowie medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar.

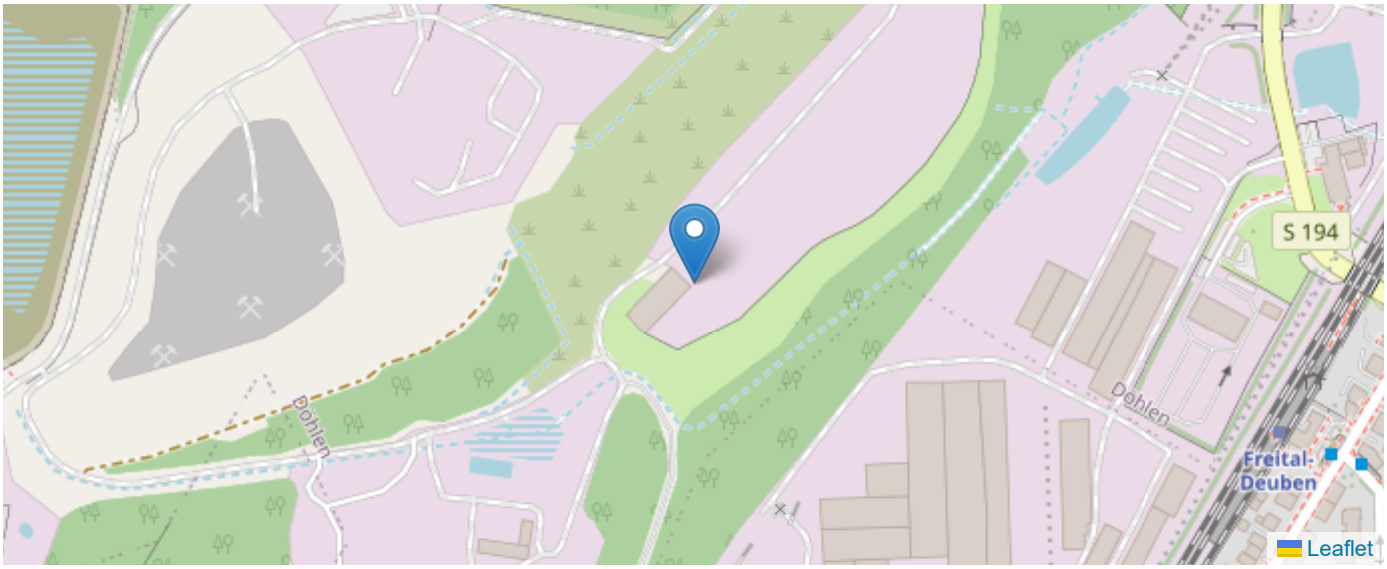
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls attraktiv. Busverbindungen sowie die nahegelegenen Bahnhöfe ermöglichen eine schnelle Verbindung innerhalb Freitals und in Richtung Dresden. Von Freital bestehen direkte S-Bahn-Verbindungen zum Dresdner Hauptbahnhof sowie weiter in Richtung Tharandt.

Neben der guten Infrastruktur bietet die Umgebung auch einen hohen Freizeitwert. Das Weißeritztal mit dem Rabenauer Grund bietet Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und für Ausflüge ins Grüne. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch das Hains Freizeitzentrum mit Schwimmbad, Fitness, Sauna, Bowling und weiteren Sportangeboten.

Damit verbindet die Lage eine gute Nahversorgung und die Nähe zur Natur mit kurzen Wegen innerhalb Freitals und einer guten Anbindung an Dresden.

Adam Krumbach
Berggartenstraße 19b | 01277 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de

KARTE



PROVISIONSHINWEIS

Die Maklerprovision wird im Falle eines erfolgreichen Kaufvertragsabschlusses zu gleichen Teilen von Käufer und Verkäufer getragen. Der Käufer zahlt eine Provision in Höhe von 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt. Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

WEITERE INFORMATIONEN

Hausgeld & WEG:

Das monatliche Hausgeld beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2025 ca. 341 € inkl. Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Davon entfallen rund 72 € auf die monatliche Rücklagenzuführung.

Käuferprovision:

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt. Die Verkäuferseite trägt eine Provision in gleicher Höhe.

Rechtlicher Hinweis:
Alle Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Flächen und Maße sind, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, Circa-Angaben. Grundrisse, Pläne, Bilder und Visualisierungen dienen der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Zustand abweichen. Einzelne Bilder können digital oder mittels KI erstellt bzw. bearbeitet worden sein.

Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie die Vereinbarungen im Kauf- bzw. Mietvertrag.

Dieses Exposé dient der unverbindlichen Vorinformation und stellt kein verbindliches Angebot dar. Irrtum, Änderungen, Preisänderungen, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

IHR ANSPRECHPARTNER

A. Nagel

email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de