Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de



# 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Raum für neue Ideen

. - 01705 Freital

Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 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**
42

| | |
|---|---|
| Qualität der Ausstattung | Einfach |
| Etage | 3 |
| Etagenzahl | 4 |
| Behindertengerecht | Nein |
| Balkon vorhanden | Ja |
| Provision Käufer inkl. MWST | 3,57 |
| Kaufpreis | 89.000,00 € |
| Hausgeld | 288,00 € |

Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de

# GALERIE



**DS299f Wohnugsansicht**



**DS299f Flur**



**DS299f AI Visual**



**DS299f Schlafzimmer**

Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de



**DS299f Schlafzimmer AI Visual**



**DS299f Wohnzimmer Balkon**



**DS299f Wonzimmer Balkon AI Visual**



**DS299f Balkon**

Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de



**DS299f Balkon AI Visual**



**DS299f Balkonblick**



**DS299f Küche**



**DS299f Küche AI Visual**

Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de



**DS299f Bad**



**DS299f Bad AI Visual**



**DS299f Treppenhaus**

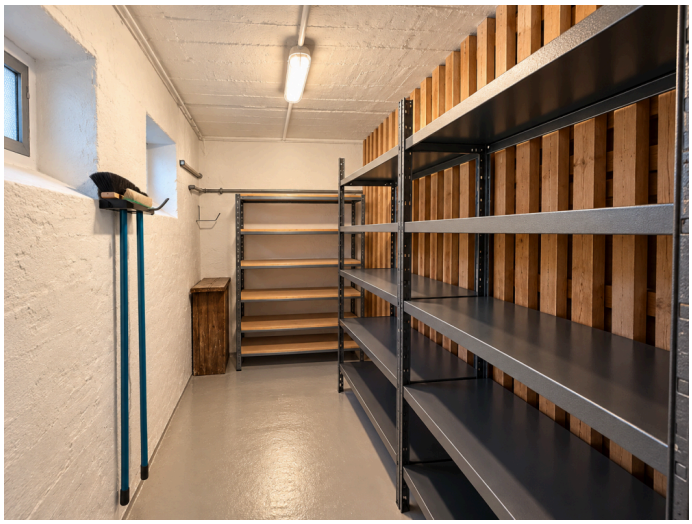


**DS299f Kellergang**

Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de



**DS299f Elektroschränke**



**DS299f Kellerabteil**



**DS299f Balkonansicht**

Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 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.

**DS299f Grundriss**

# ÜBER DIE IMMOBILIE

Diese ca. 53 m² große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Freital.

Der gut nutzbare Grundriss bietet eine klassische und praktische Raumaufteilung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, separater Küche und Badezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum direkt innerhalb der Wohnung im Flurbereich, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände, Vorräte oder Garderobe bietet.

Vom Wohnzimmer aus besteht Zugang zum Balkon mit schönem Blick ins grüne Wohnumfeld. Gerade in den wärmeren Monaten entsteht hier ein zusätzlicher Bereich zum Sitzen und Entspannen.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet dem neuen Eigentümer damit die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen. Die im Exposé gezeigten visualisierten Einrichtungsbeispiele vermitteln einen möglichen Eindruck, wie die Räume nach einer Modernisierung wirken könnten.

Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden und bietet damit gute Voraussetzungen für schnelles Internet und zeitgemäßes Arbeiten von zu Hause.
Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer, die ihr neues Zuhause individuell gestalten möchten, als auch für Kapitalanleger, die nach einer Modernisierung eine langfristige Vermietung anstreben.

Interessant für Kapitalanleger: Im Nachbarhaus auf demselben Grundstück steht eine weitere baugleiche 2-Zimmer-Wohnung mit ebenfalls ca. 53 m² Wohnfläche zum Verkauf. Beide Wohnungen können einzeln oder gemeinsam erworben werden. Bei einem gemeinsamen Erwerb sind attraktive Gesamtkonditionen möglich.

Weitere Informationen und Unterlagen zu beiden Wohnungen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 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 |
| Befeuerung/Energieträger | Fernwärme | Ausweis gültig bis | 19.02.2028 |
| Baujahr | 1980 | Energie mit Warmwasser | Ja |
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis | | |

# AUSSTATTUNG

- ca. 53 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- 3. Obergeschoss
- praktischer und gut nutzbarer Grundriss
- Balkon mit Blick ins Grüne
- separater Abstellraum im Flur
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Kellerabteil
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Fern-/Nahwärme
- renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftiger Zustand
- individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger

# UMFELD DER IMMOBILIE

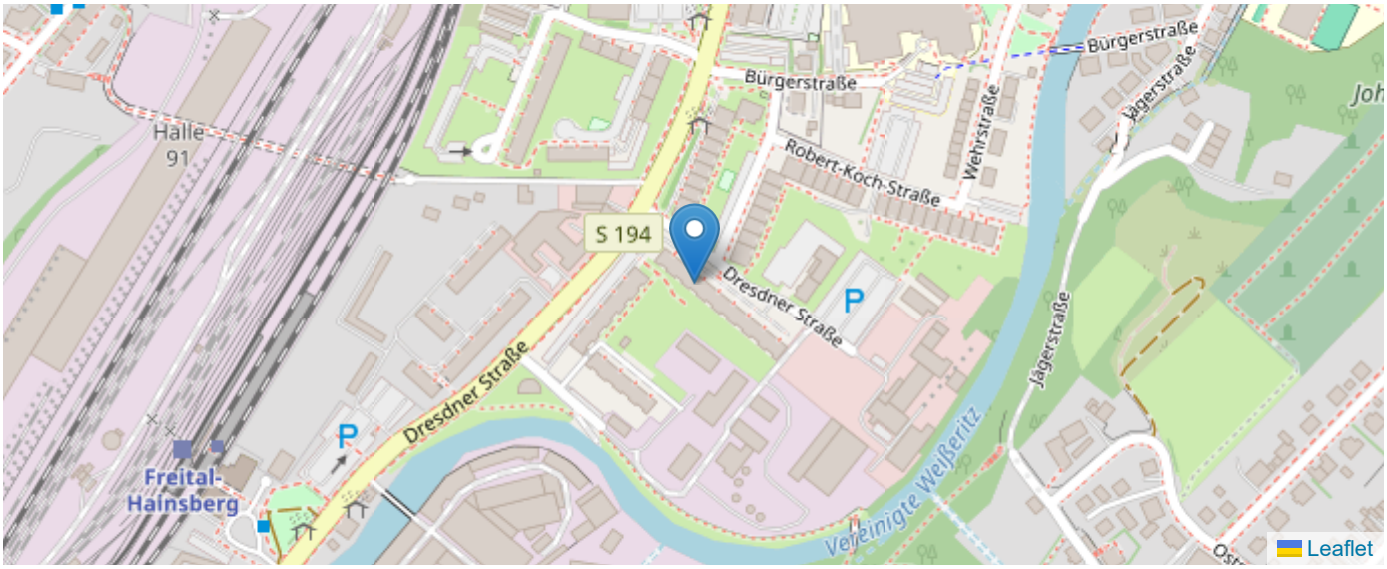
Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage von Freital mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister sind im näheren Umfeld vorhanden. Auch Schulen, Kindertagesbetreuung und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet gute Verbindungen innerhalb Freitals sowie in Richtung Dresden. Über die Freitaler Bahnhöfe bestehen zudem direkte Bahnverbindungen zum Dresdner Hauptbahnhof und weiter in Richtung Tharandt.
Auch für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung verschiedene Möglichkeiten. Das Weißeritztal und der Rabenauer Grund sind beliebte Ziele zum Wandern, Radfahren und für Ausflüge ins Grüne. Ergänzt wird das Freizeitangebot unter anderem durch das Hains Freizeitzentrum.

Die Lage verbindet damit eine gute Infrastruktur und die Nähe zu Dresden mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten im Freitaler Umland.

Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 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 2026 ca. 288 € 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