

# +++ Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche, Balkon und TG-Stellplatz +++

Objekt 170 · Talblick 11 · 01723 Wilsdruff



Wohnfläche 80,14 m<sup>2</sup>



Baujahr 1994



Zimmer 3



Kaltmiete 910 €

Warmmiete 1.150 €



## Eckdaten

### Details

Einheitennummer	170
Kategorie	Miete – Wohnung
Unterkategorie	Etagenwohnung
Baujahr ca.	1994
Objektzustand	modernisiert
Qualität der Ausstattung	normal
Letzte Modernisierung	2025
Verfügbar ab	sofort

### Preise

Stellplatz-Preis	50 €
------------------	------

Kaltmiete	910 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	240 €
Warmmiete	1.150 €
Provision	0,0 %

### Flächen

Etage	1. OG
Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Wohnfläche ca.	80,14 m <sup>2</sup>

Balkon/Terrasse Fläche ca. 9,81 m<sup>2</sup>

---

### Ausstattung

Keller Ja

---

Einbauküche Ja

---

Gäste-WC Ja

---

Balkon / Terrasse Ja

---

Haustiere erlaubt Nach Vereinbarung

---

### Energie

Energieausweis liegt vor

---

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

---

Energieausweis: Ausstellungsdatum 15.11.2017

---

Energieausweis: gültig bis 15.11.2027

---

Energieverbrauchskennwert 105 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

---

Heizungsart Gas-Heizung

---

Wesentlicher Energieträger Gas

---

Energieeffizienzklasse D

---

Baujahr Anlagentechnik 1994

---

### Entfernungen

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln 5 Min.

---

Fahrzeit nächste Autobahn 5 Min.

---

Fahrzeit nächster Hauptbahnhof 12 Min.

---

Fahrzeit nächster Flughafen 22 Min.

---



## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Lage am Talblick 11 in Kesselsdorf. Die Wohnung bietet rund 80,14 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung, zwei Balkonen, zeitgemäßer Ausstattung und einer angenehmen Wohnatmosphäre – ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit Platzbedarf.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein gut geschnittener Flur, von dem aus alle Räume separat begehbar sind. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Hauptbalkon – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien mit Weitblick ins Grüne. Die angrenzende Küche ist mit einer modernen neuen Einbauküche inklusive aller Elektrogeräte ausgestattet. Das Schlafzimmer bietet zusätzlich einen zweiten Balkon mit Morgensonne.

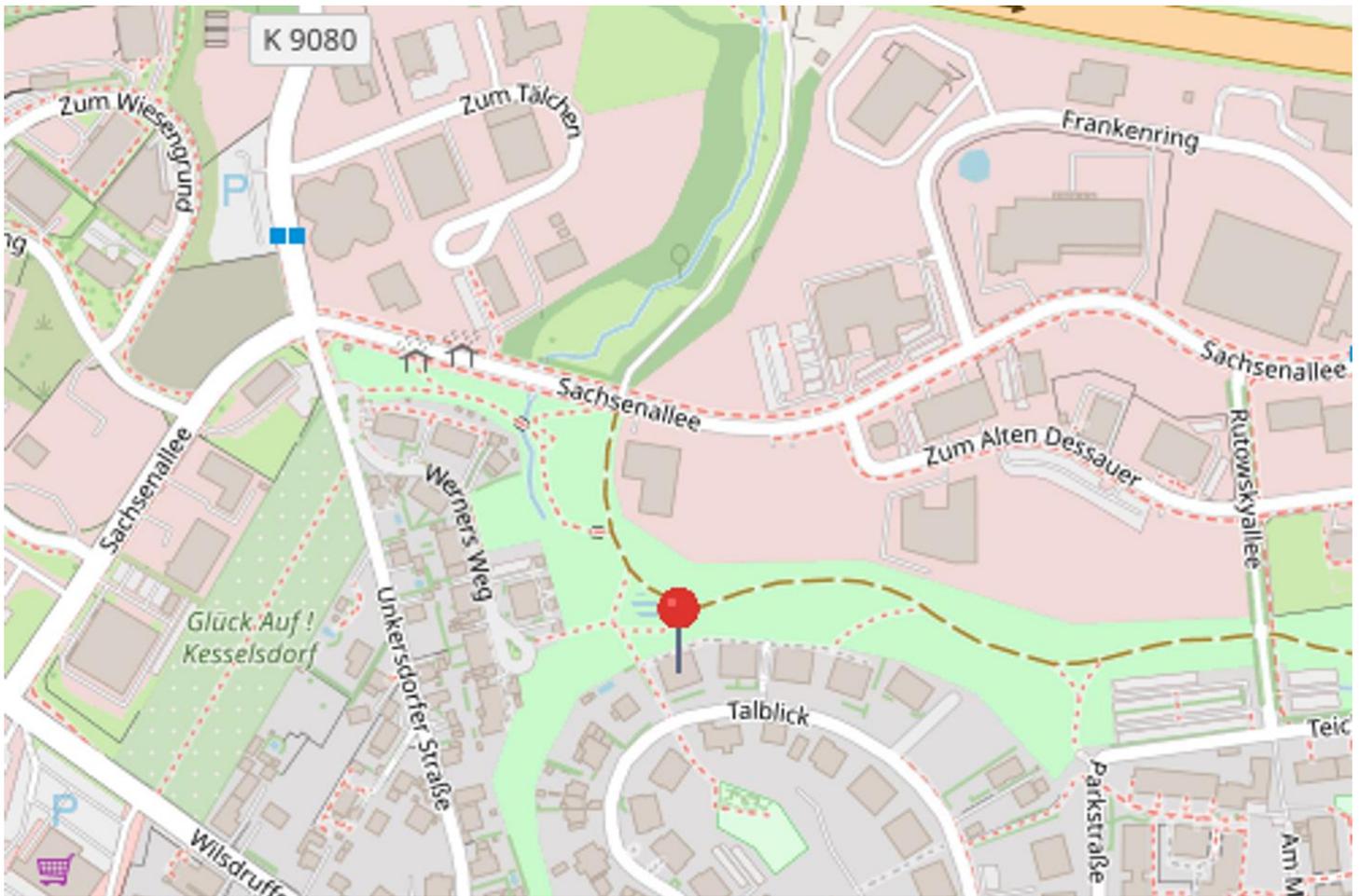
Das Schlafzimmer und das Kinder- oder

Arbeitszimmer verfügen über praktische Grundrisse und angenehme Lichtverhältnisse. In allen Räumen wurden neue Bodenbeläge in ansprechender Holzoptik verlegt. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und Platz für eine Waschmaschine ausgestattet, zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ein Pluspunkt im Alltag.

Außenrollläden in allen Räumen sorgen für optimalen Sicht- und Sonnenschutz. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Trockenraum, sowie ein abschließbarer Fahrradraum im Untergeschoss. Ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls Bestandteil des Mietangebots.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Das ruhige Wohnumfeld, die gute Anbindung an Dresden sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten

und Natur machen diese Wohnung besonders attraktiv.



## Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage am Talblick 11 im Ortsteil Kesselsdorf – einer gewachsenen Gemeinde mit städtischem Anschluss und ländlicher Prägung im Dresdner Umland. Das gepflegte Wohngebiet liegt in angenehmer Hanglage mit weitem Blick ins Grüne und bietet eine ausgewogene Mischung aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur.

Kesselsdorf gehört zur Stadt Wilsdruff und hat sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Wohnstandort im Dresdner Westen entwickelt. Besonders geschätzt wird die schnelle Erreichbarkeit der Landeshauptstadt: Über die Bundesstraße B173 sowie die nahegelegene Autobahn A17 ist das Dresdner Stadtzentrum in etwa 15 bis 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

ist durch Buslinien in Richtung Freital und Dresden gesichert.

Im direkten Umfeld befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen und Ärzte – vieles davon bequem zu Fuß erreichbar. Das nahe gelegene Gewerbegebiet von Kesselsdorf bietet darüber hinaus zahlreiche Arbeitsplätze und eine sehr gute Nahversorgung.

Trotz der Nähe zur Stadt bietet die Umgebung einen hohen Erholungswert: Spazierwege, Felder und kleine Waldstücke laden zur aktiven Freizeitgestaltung ein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Lebensqualität.



## Ausstattung

- Baujahr 1994
- ca. 80,14 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
- frisch verlegter Bodenbelag in Holzoptik
- moderne, neue Einbauküche mit Elektrogeräten
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- zwei Balkone (Hauptbalkon & Schlafzimmerbalkon)
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates Gäste-WC
- Außenrollläden in allen Räumen
- zugehöriges Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Trockenraum im Keller
- Fahrradraum im Haus
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- ruhige Wohnlage mit guter Anbindung
- sofort bezugsfrei

## Schlafzimmer mit Balkon

---



## Balkon 2

---



## Kinderzimmer

---



## Wohnzimmer mit Balkon

---



## Küche

---



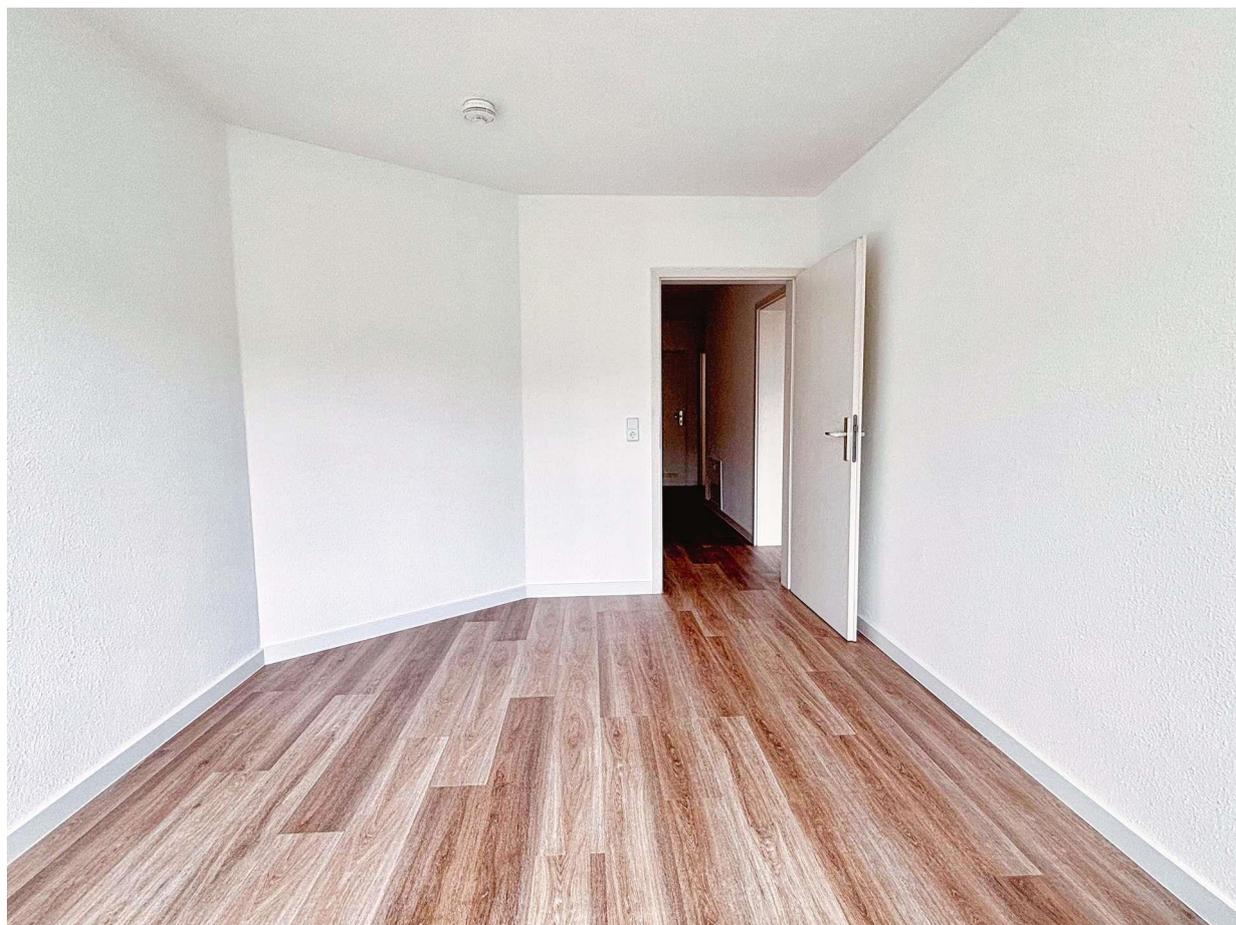
## Balkon 1

---



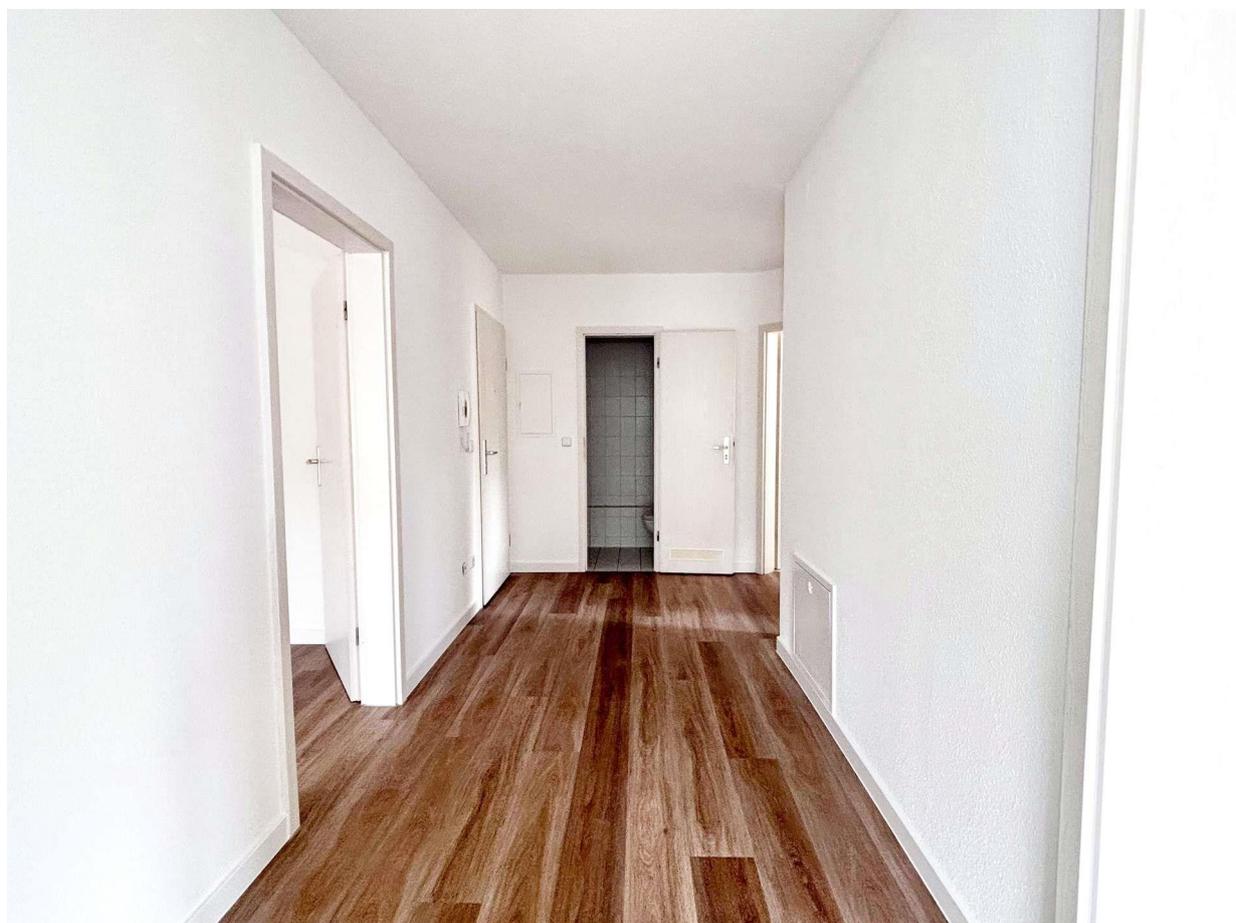
## Kinderzimmer

---



## Diele

---



## Diele

---



## Badezimmer

---



## Badezimmer

---



## Küche

---



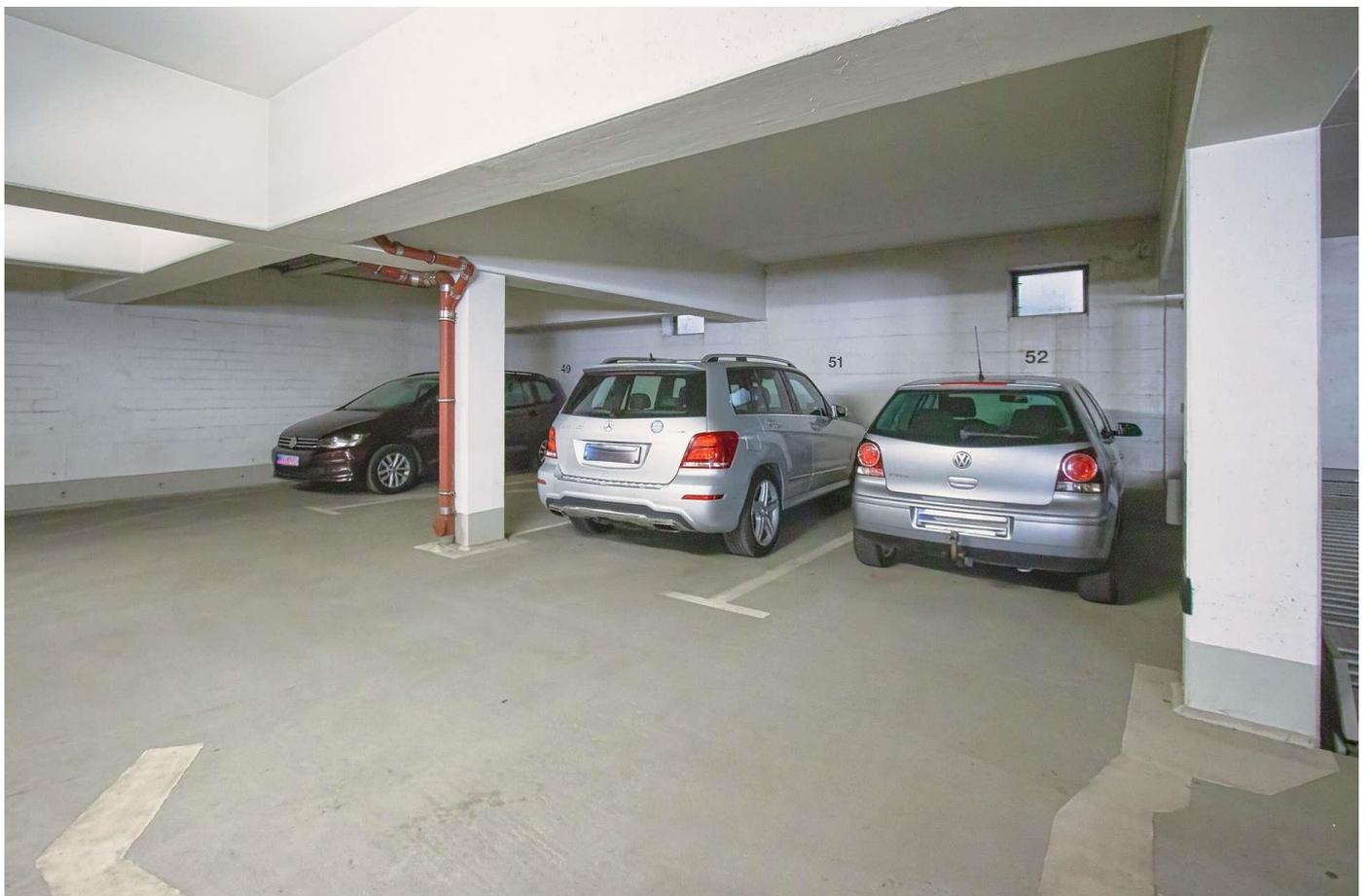
## Wohnzimmer mit Balkon

---



## Stellplatz

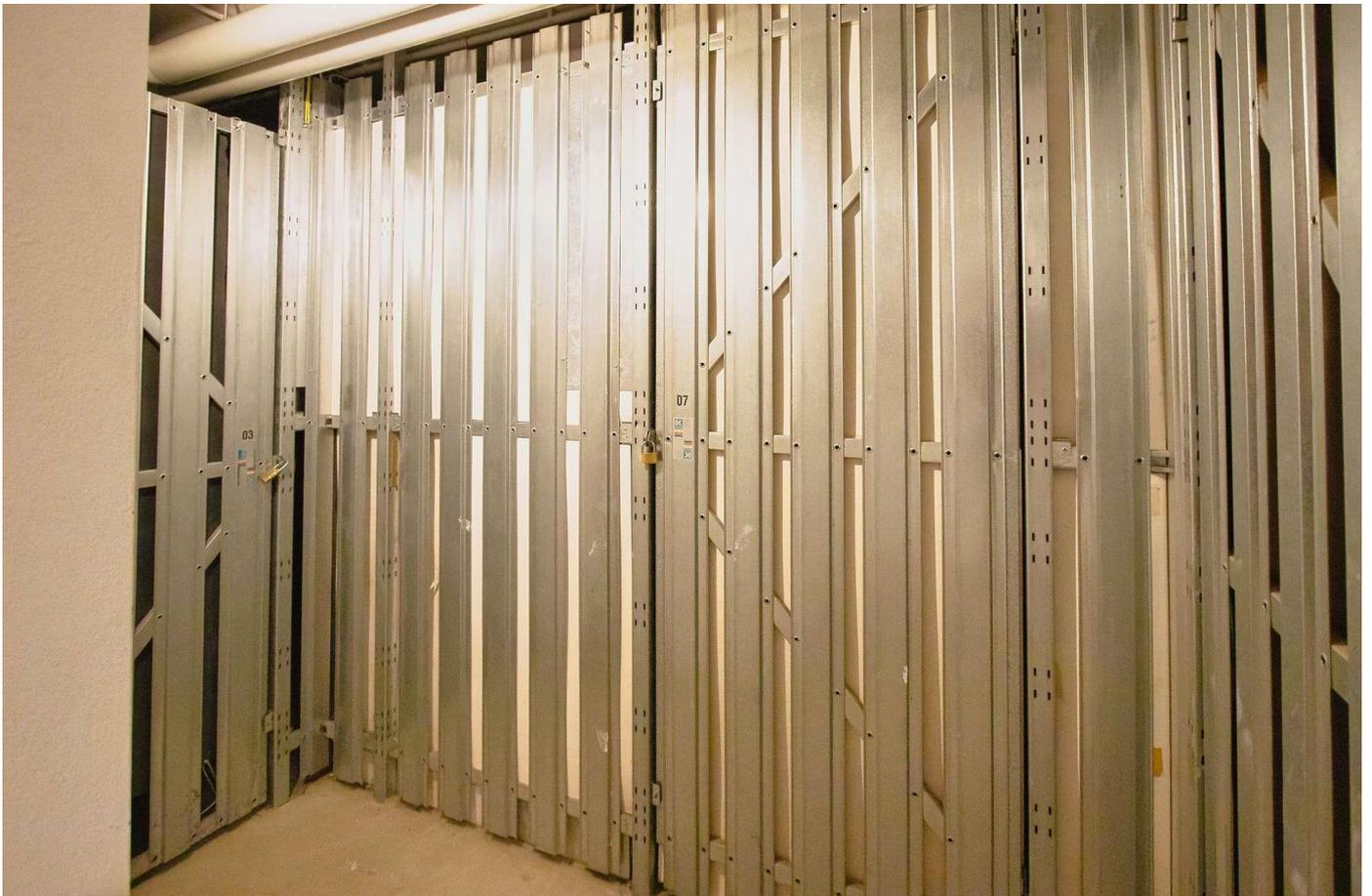
---



## Fahrradraum



## Kellerabteil



# Außenaufnahme



# Grundriss





---

## EXIT Immobilien

Radeberger Straße 21  
01328 Dresden

**T:** +49 351 206 186 29  
info@exit-immobilien.de

<https://www.exit-immobilien.de/>

---

---

## Dave Blümel

Geschäftsführer/Inhaber

**T:** +49 351 206 186 29  
**M:** +49 174 485 365 2

info@exit-immobilien.de

---