+++ 2026 modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten, Einbauküche & Außenstellplatz +++

Objekt 220 · Talblick 26 · 01723 Wilsdruff

Wohnfläche 55,22 m²

Baujahr 1993

Zimmer 2

Kaltmiete 560 €

Warmmiete 790 €

Eckdaten

Details

Einheitennummer	220
Kategorie	Miete – Wohnung
Unterkategorie	Etagenwohnung
Baujahr ca.	1993
Objektzustand	modernisiert
Qualität der Ausstattung	gehoben
Letzte Modernisierung	2026
Verfügbar ab	sofort

Preise

Stellplatz-Preis	50 €
Kaltmiete	560 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	230 €
Warmmiete	790 €
Kaution	1022
Provision	0,0%

Flächen

Etage	1. OG
Etagenanzahl	4
Etagenlage	rechts
Zimmer	2

Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Wohnfläche ca.	55,22 m²
Balkon/Terrasse Fläche ca.	8,47 m²

Ausstattung

Keller	Ja
Einbauküche	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Abstellraum	Ja
Haustiere erlaubt	Ja

Energie

Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieausweis: Ausstellungsdatum	28.01.2019
Energieausweis: gültig bis	28.01.2029
Energieverbrauchskennwert	109,10 kWh/(m²*a)
Heizungsart	Gas-Heizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr Anlagentechnik	1993

Entfernungen

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	3 Min.
Fahrzeit nächste Autobahn	4 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	12 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	21 Min.

Objektbeschreibung

Diese helle und 2026 vollumfänglich modernisierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 1993 errichteten Mehrfamilienhauses und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Im Rahmen der Modernisierung wurde besonderer Wert auf eine moderne, hochwertige und zugleich wohnliche Gestaltung gelegt. Unter anderem wurden die Wandflächen glatt gespachtelt, die Wohnräume mit einem hochwertigen Vinyl-Designboden ausgestattet und Küche sowie Badezimmer mit passenden Fliesen versehen.

Über den Eingangsbereich gelangt man zunächst in den zentralen Flur, von dem aus sämtliche Bereiche der Wohnung bequem erreichbar sind. Die Aufteilung ist klar strukturiert und bietet trotz der kompakten Zimmeranzahl angenehm voneinander getrennte Wohnbereiche. Der Grundriss zeigt neben Wohn- und Schlafzimmer auch eine separate Ankleide, die zusätzlichen Stauraum schafft und insbesondere den Schlafbereich deutlich aufwertet.

Das Schlafzimmer liegt ruhig vom Wohnbereich getrennt und bietet ausreichend Platz für Bett und weiteres Mobiliar. Durch die angrenzende Ankleide muss wertvoller Platz im Schlafzimmer nicht vollständig durch große Kleiderschränke beansprucht werden. Zusätzlich steht innerhalb der Wohnung ein praktischer Einbau-Abstellschrank zur Verfügung.

Das modernisierte Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Hinzu kommen ein Handtuchheizkörper, ein Waschmaschinenanschluss sowie ein moderner Spiegel mit dimmbarer Beleuchtung. Die Fliesengestaltung sorgt für ein hochwertiges und zeitgemäßes Erscheinungsbild.

Die separate Küche ist bereits mit einer neuen Einbauküche einschließlich der erforderlichen Elektrogeräte ausgestattet und Bestandteil der

Vermietung. Der Fliesenboden bietet hier eine pflegeleichte und alltagstaugliche Ergänzung zur modernen Ausstattung.

Besonders großzügig präsentiert sich der helle Wohnbereich, der zahlreiche Möglichkeiten für die individuelle Möblierung mit Wohn- und Essbereich bietet. Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist der angeschlossene Wintergarten, der den Wohnraum optisch erweitert und zu jeder Jahreszeit einen geschützten zusätzlichen Aufenthaltsbereich schafft. Daran schließt sich zusätzlich ein Balkonbereich an, sodass die Wohnung auch über einen privaten Außenbereich verfügt. Die Anordnung von Wohnzimmer, Wintergarten und Balkon ist auch im Grundriss gut erkennbar.

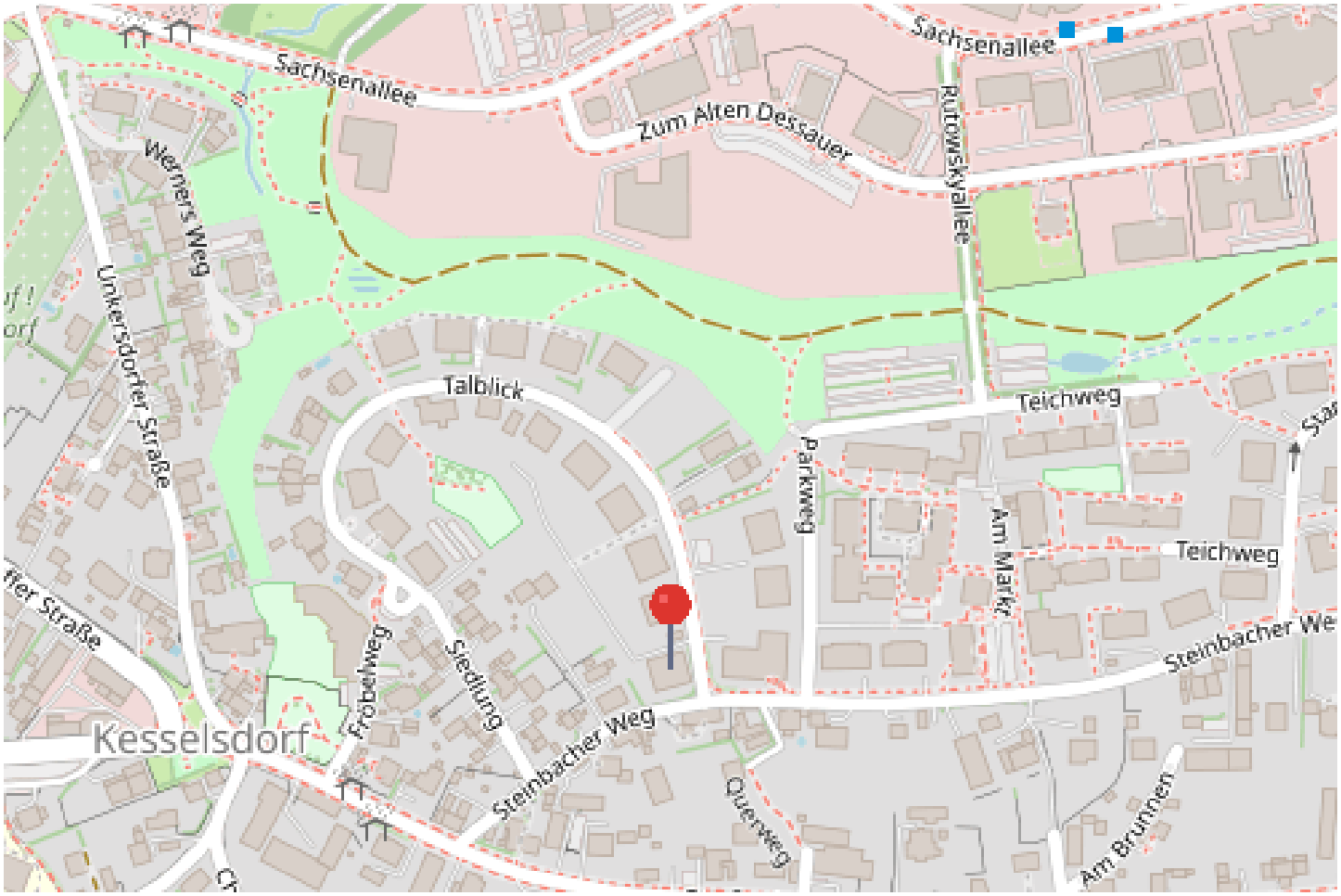
Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen vorhandene Außenrollläden. Die insgesamt freundliche Belichtung und die durchdachte Raumaufteilung verleihen der Wohnung einen sehr angenehmen Wohncharakter.

Zur Wohnung gehört darüber hinaus ein Außenstellplatz, der für monatlich 50,00 € mitvermietet wird.

Insgesamt bietet die Wohnung eine attraktive Kombination aus frisch modernisiertem Zustand, hochwertiger Ausstattung, separater Ankleide, Wintergarten, Balkon und Stellplatz. Sie eignet sich hervorragend für Singles oder Paare, die eine moderne und sofort bezugsfertige Wohnung im Dresdner Umland suchen.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Mietkonditionen:
Kaltmiete: 560,00 € / Monat
Nebenkosten: 230,00 € / Monat
Warmmiete: 790,00 € / Monat
Außenstellplatz: zzgl. 50,00 € / Monat
Gesamtmiete inkl. Stellplatz: **840**,00 € / Monat



Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in Kesselsdorf, einem gefragten Ortsteil der Stadt Wilsdruff, unmittelbar westlich der Dresdner Stadtgrenze. Die Wohnlage verbindet dabei auf angenehme Weise ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit einer sehr guten Erreichbarkeit der Landeshauptstadt. Gerade für Berufspendler, Paare und Familien bietet Kesselsdorf damit eine attraktive Alternative zum Wohnen direkt im Dresdner Stadtgebiet.

Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung und modern entwickelte Wohnquartiere geprägt. Kesselsdorf hat sich insbesondere aufgrund seiner Nähe zu Dresden in den vergangenen Jahren zu einem eigenständigen und beliebten Wohnstandort entwickelt. Die Stadt Wilsdruff beschreibt den Ortsteil selbst als Bereich mit städtischen Strukturen und einem hohen Anteil moderner Wohnbebauung. Gleichzeitig bleibt der Charakter deutlich ruhiger und überschaubarer als in den dicht bebauten Dresdner Stadtteilen.

Für die tägliche Versorgung stehen im näheren Umfeld zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Supermärkte und Discounter, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Kesselsdorf beziehungsweise im nahe gelegenen Wilsdruff und sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Ärzte und verschiedene Dienstleistungsangebote sind im direkten Umfeld vorhanden. Damit lassen sich die meisten alltäglichen Erledigungen bequem vor Ort erledigen, ohne hierfür zwingend nach Dresden fahren zu müssen.

Auch für Familien mit Kindern bietet die Lage gute Voraussetzungen. In Wilsdruff und den umliegenden Ortsteilen stehen Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen zur Verfügung. Dazu gehören unter anderem Grundschule, Oberschule und Gymnasium in Wilsdruff. Die Kombination aus wohnlich geprägtem Umfeld, kurzen Alltagswegen und guter Anbindung macht den Standort

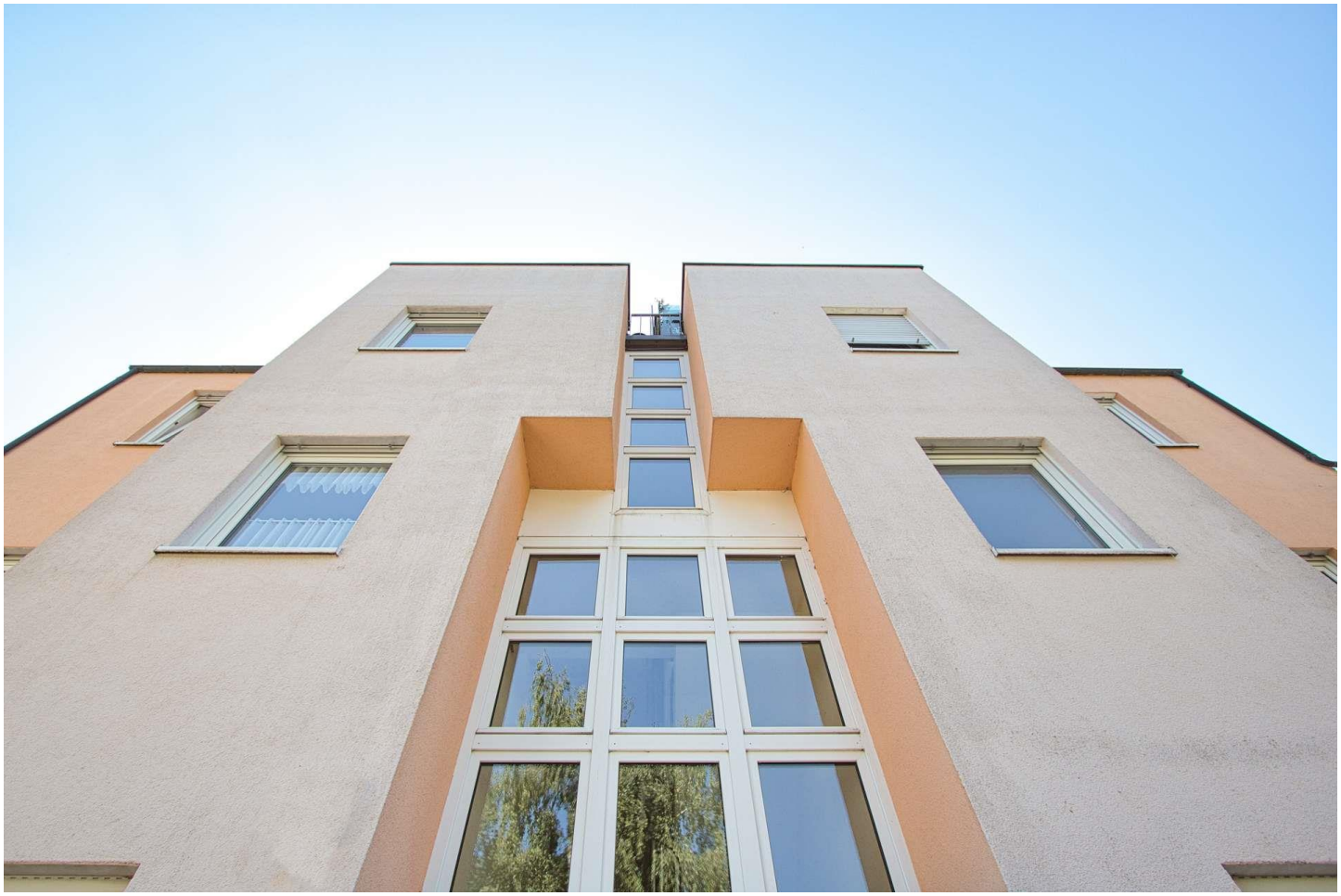
entsprechend auch für Familien interessant.

Ein wesentlicher Vorteil der Lage ist die Verkehrsanbindung an Dresden und das regionale Straßennetz. Über die nahe gelegenen Verkehrsachsen sowie die Autobahnanschlüsse der A4 und A17 sind sowohl das Dresdner Stadtgebiet als auch weitere Ziele in der Region schnell erreichbar. Wilsdruff beziehungsweise Kesselsdorf zählt dadurch zu den besonders verkehrsgünstig gelegenen Wohnstandorten westlich von Dresden. Auch in Richtung Freital, Meißen und dem weiteren Dresdner Umland bestehen kurze Wege.

Eine gute Alternative zum eigenen Pkw bietet der öffentliche Personennahverkehr. Über Kesselsdorf bestehen regelmäßige Busverbindungen in Richtung Dresden sowie nach Wilsdruff und in die umliegenden Ortschaften. Die PlusBus-Linie 333 verbindet Kesselsdorf unter anderem direkt mit Dresden und fährt bis in den Bereich Hauptbahnhof/Ammonstraße. Selbst im Nachtverkehr bestehen an Wochenenden beziehungsweise vor Feiertagen direkte Verbindungen zwischen dem Dresdner Stadtzentrum, Kesselsdorf und Wilsdruff.

Trotz der guten Verkehrsanbindung bietet das Umfeld einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die landschaftlich geprägte Umgebung des Wilsdruffer Landes mit Feldern, Grünflächen sowie kleineren Wald- und Naherholungsgebieten lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig erreicht man die Freizeit-, Kultur- und Gastronomieangebote Dresdens innerhalb kurzer Zeit.

Damit eignet sich die Lage insbesondere für Mietinteressenten, die ruhiges und modernes Wohnen im Dresdner Umland suchen, dabei jedoch nicht auf eine gute Infrastruktur und eine schnelle Verbindung in die Landeshauptstadt verzichten möchten. Die Kombination aus angenehmem Wohnumfeld, guter Nahversorgung, familienfreundlicher Infrastruktur und hervorragender regionaler Anbindung macht Kesselsdorf zu einem attraktiven Wohnstandort im unmittelbaren Einzugsgebiet Dresdens.



Ausstattung

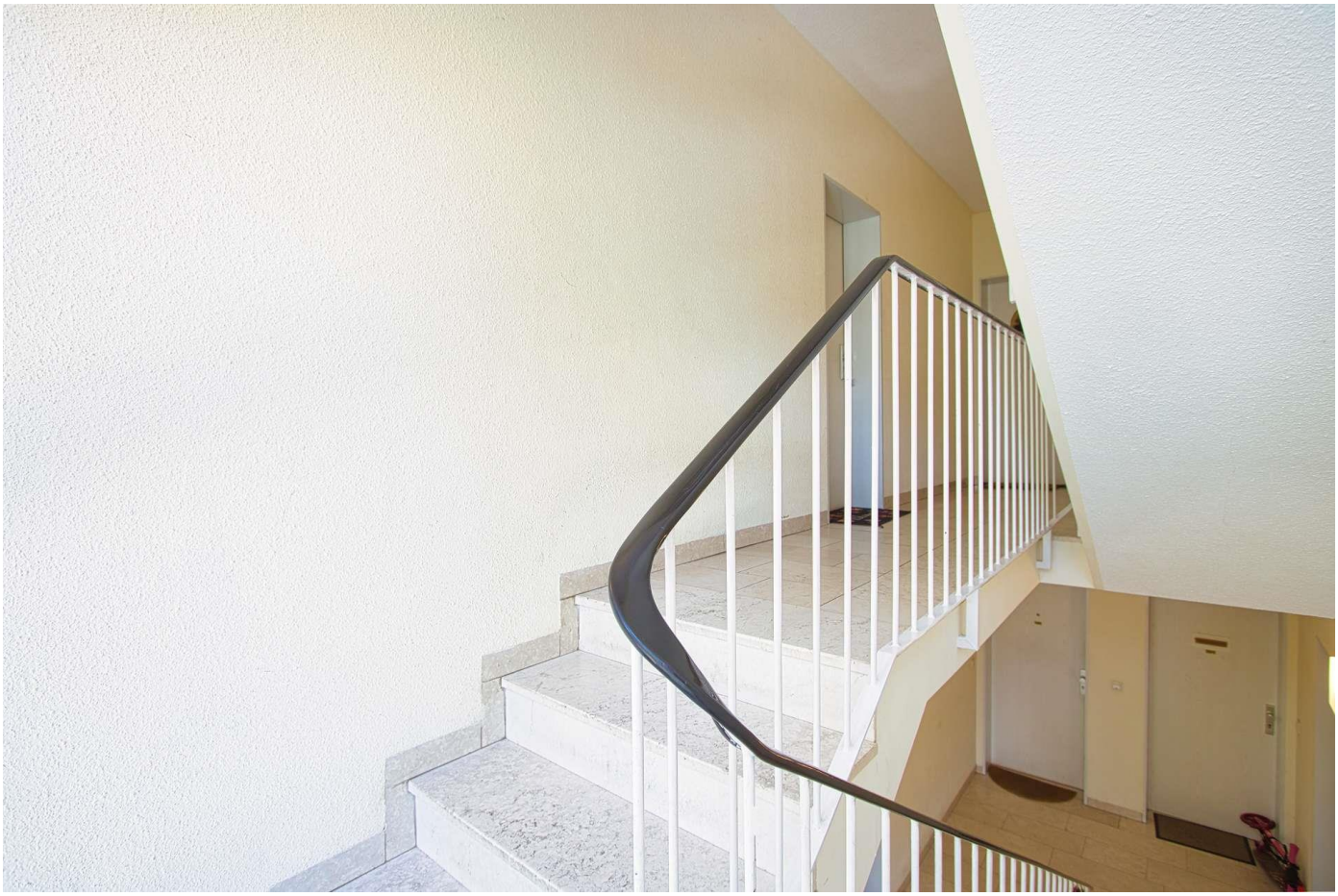
· 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55,22 m²
· gelegen im 1. Obergeschoss
· Baujahr des Gebäudes: 1993
· 2026 vollumfänglich modernisiert
· glatt gespachtelte Wände
· hochwertiger Vinyl-Designboden in den Wohnräumen
· Fliesenboden in Küche und Badezimmer
· separate Einbauküche inklusive Elektrogeräten
· modernes Badezimmer mit Dusche
· Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
· Handtuchheizkörper
· Spiegel mit Dimmfunktion
· separate Ankleide
· praktischer Einbau-Abstellschrank
· Wintergarten
· zusätzlicher Balkonbereich
· Außenrollläden
· helle und freundlich geschnittene Wohnung
· großes Kellerabteil
· gemeinschaftlicher Trockenraum im Keller
· gemeinschaftlicher Fahrradraum im Keller
· Außenstellplatz
· sofort verfügbar

Mietkonditionen:
Kaltmiete: 560,00 € / Monat
Nebenkosten: 230,00 € / Monat
Warmmiete: 790,00 € / Monat
Außenstellplatz: zzgl. 50,00 € / Monat

Gesamtmiete inkl. Stellplatz: 840,00 € / p.m.

Zugang Haus

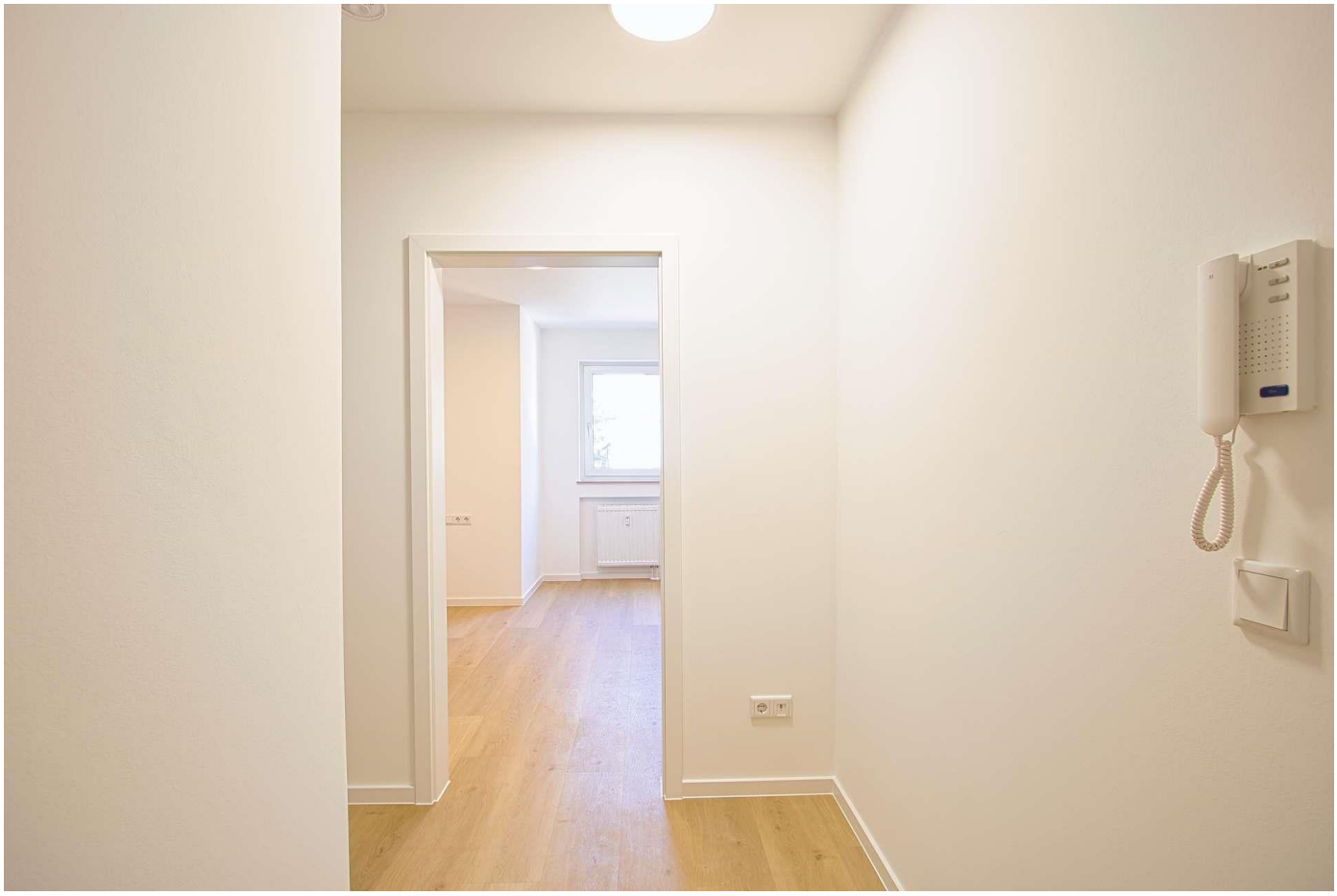
Treppenhaus



Zugang Wohnung

Flur

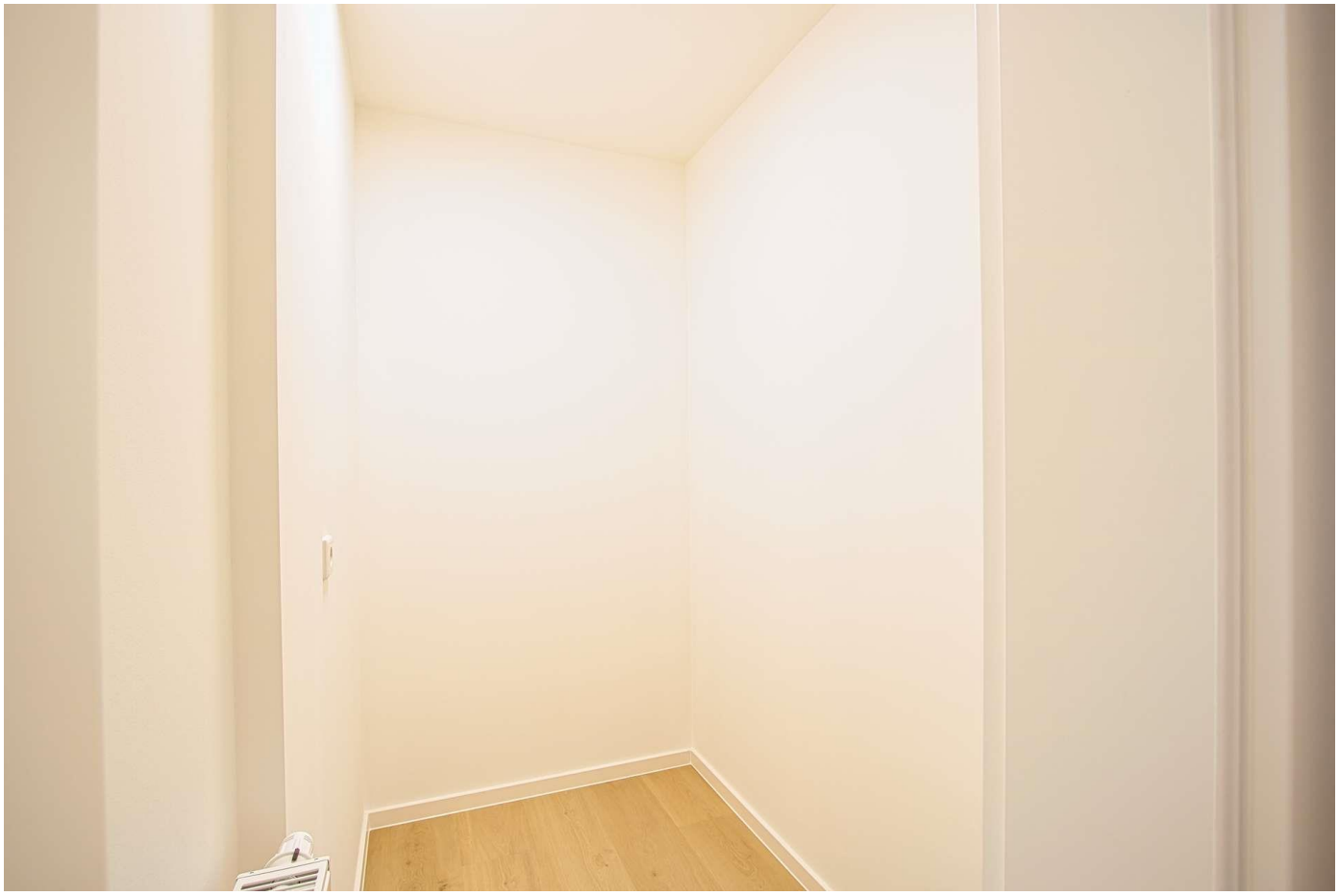
Flur



Zimmer

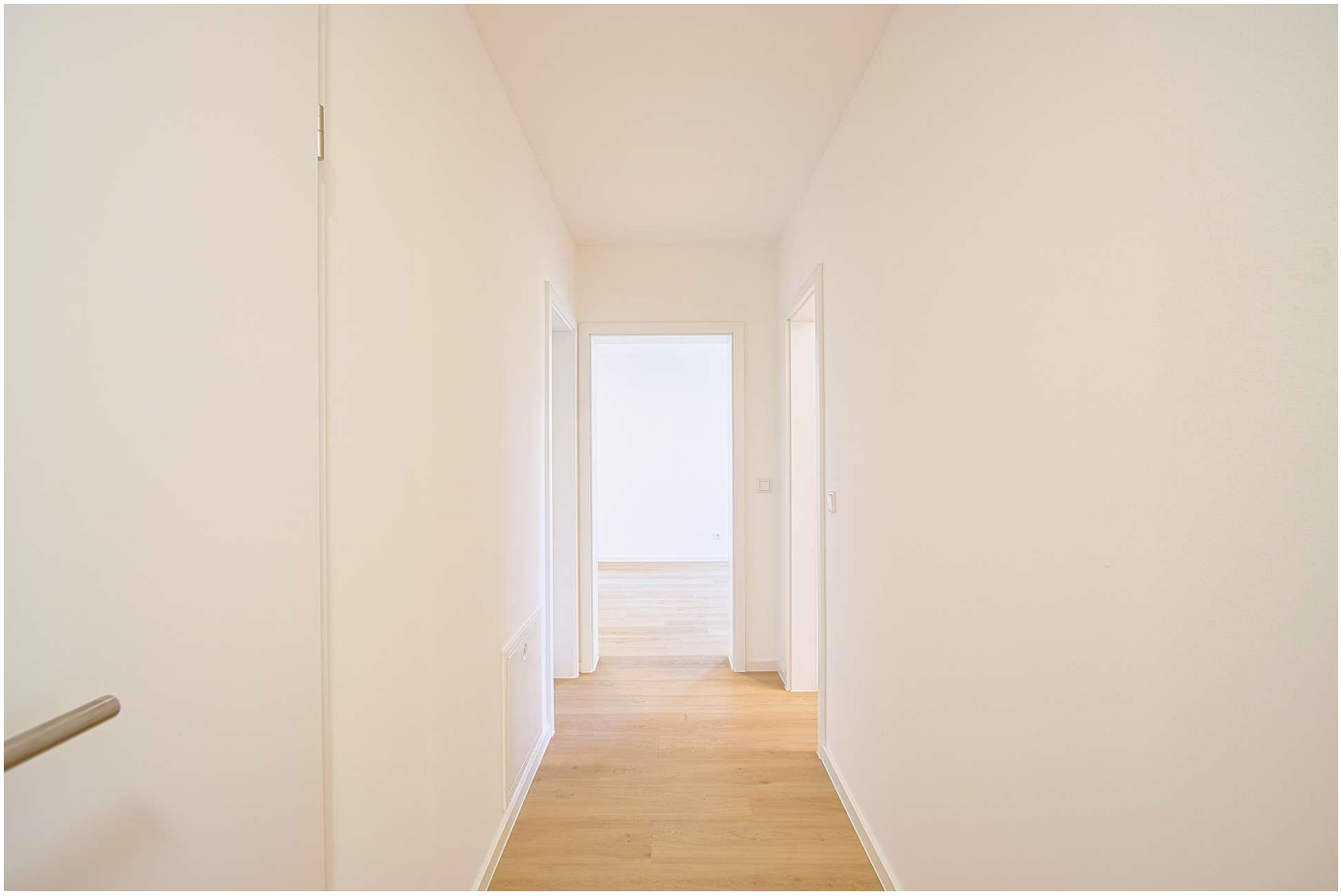
Schlafzimmer

Ankleide



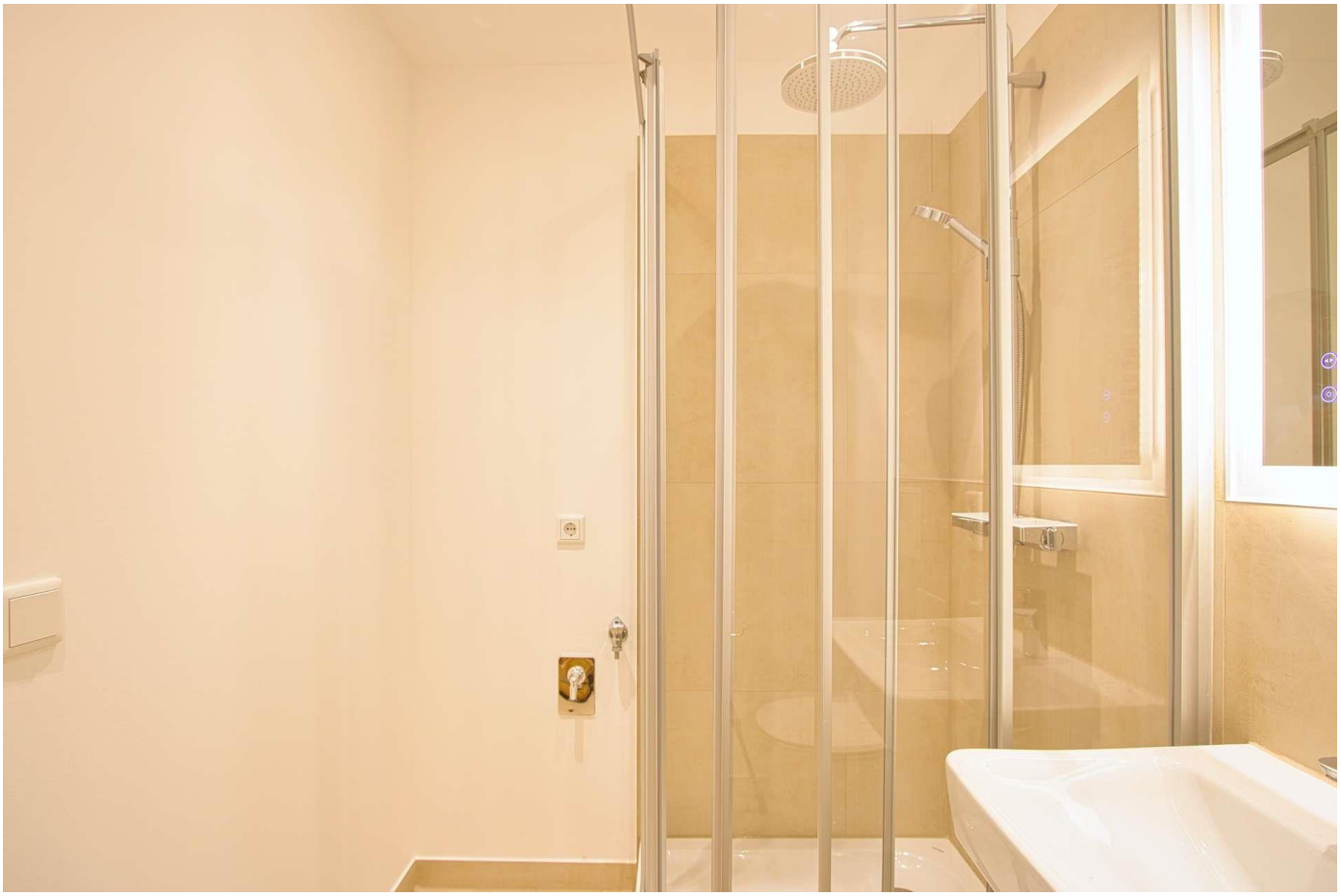
Ankleide

Flur



Badezimmer

Badezimmer



Badezimmer

Badezimmer

Küche

Küche

Küche

Küche

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer

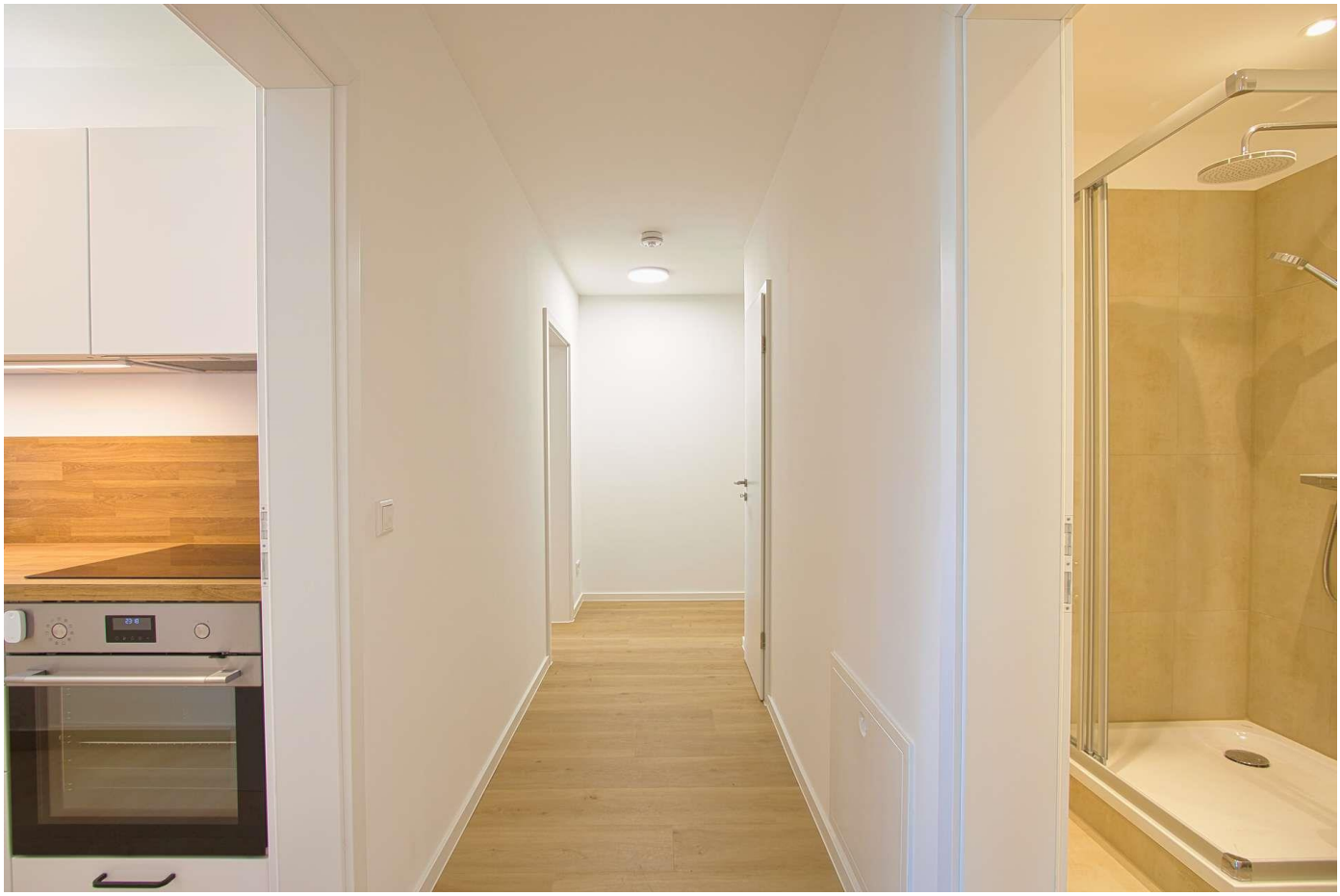
Wintergarten

Wintergarten

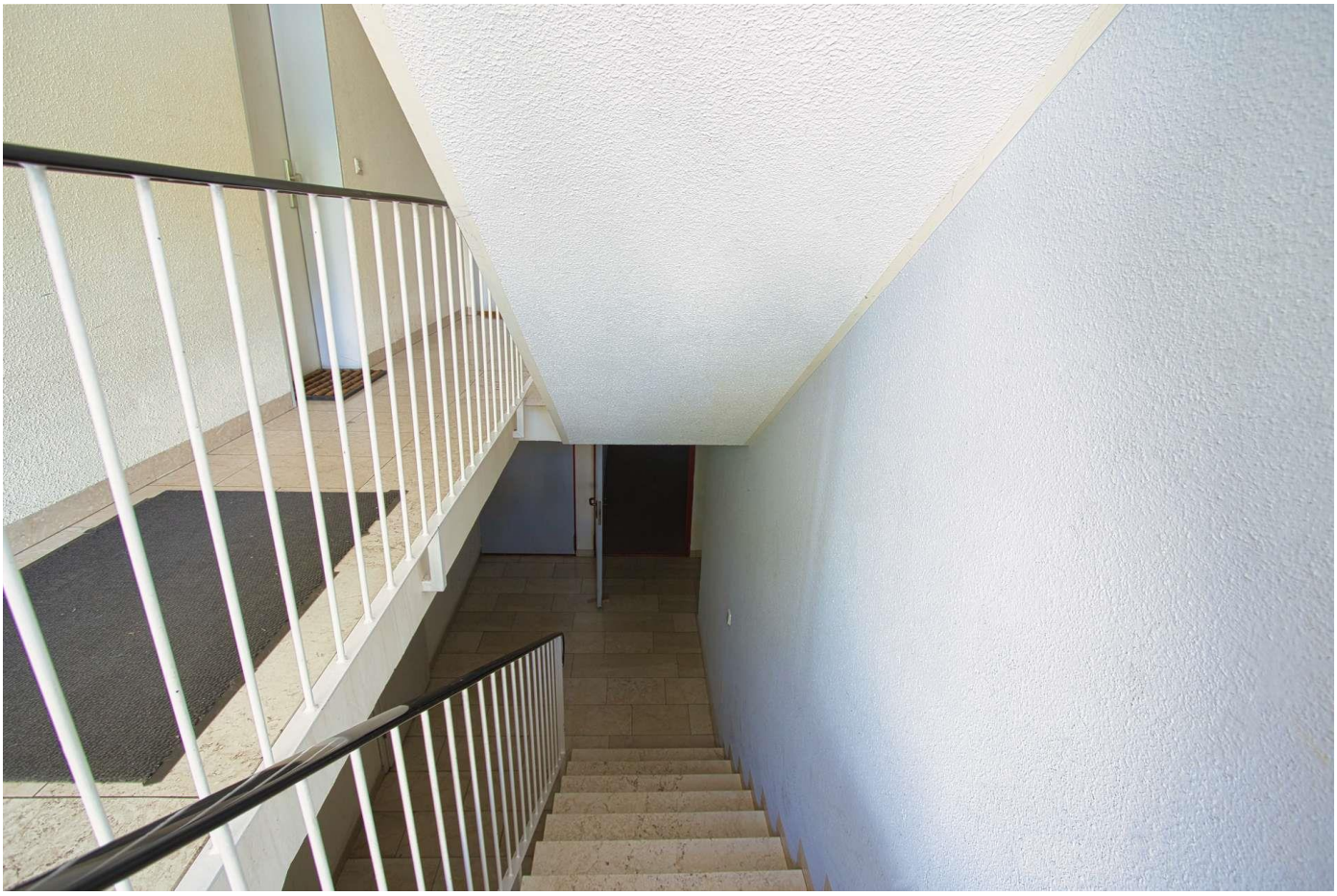
Balkon

Balkon/Wintergarten

Flur

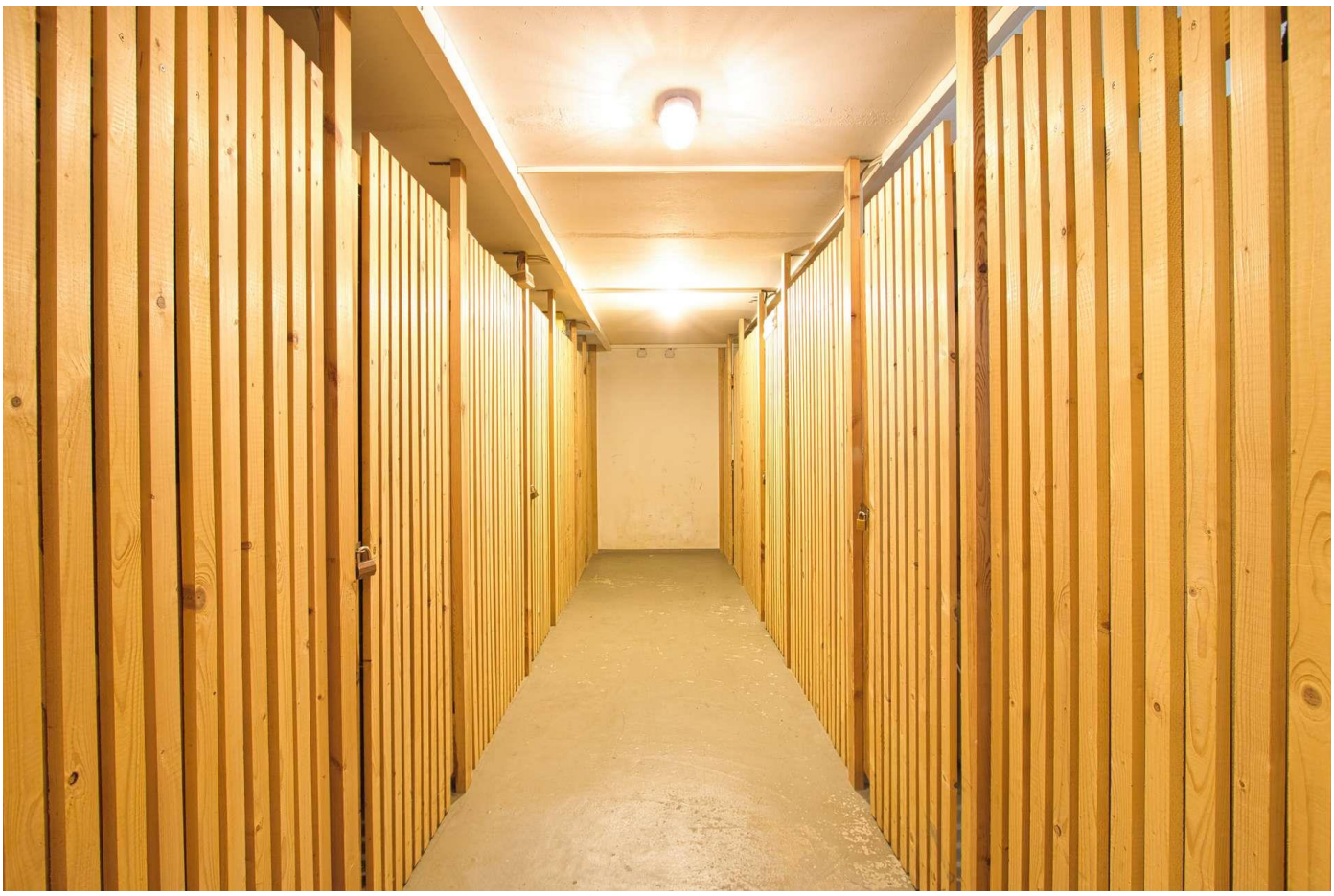


Zugang Kellergeschoss



Trockenraum

Kellergeschoss



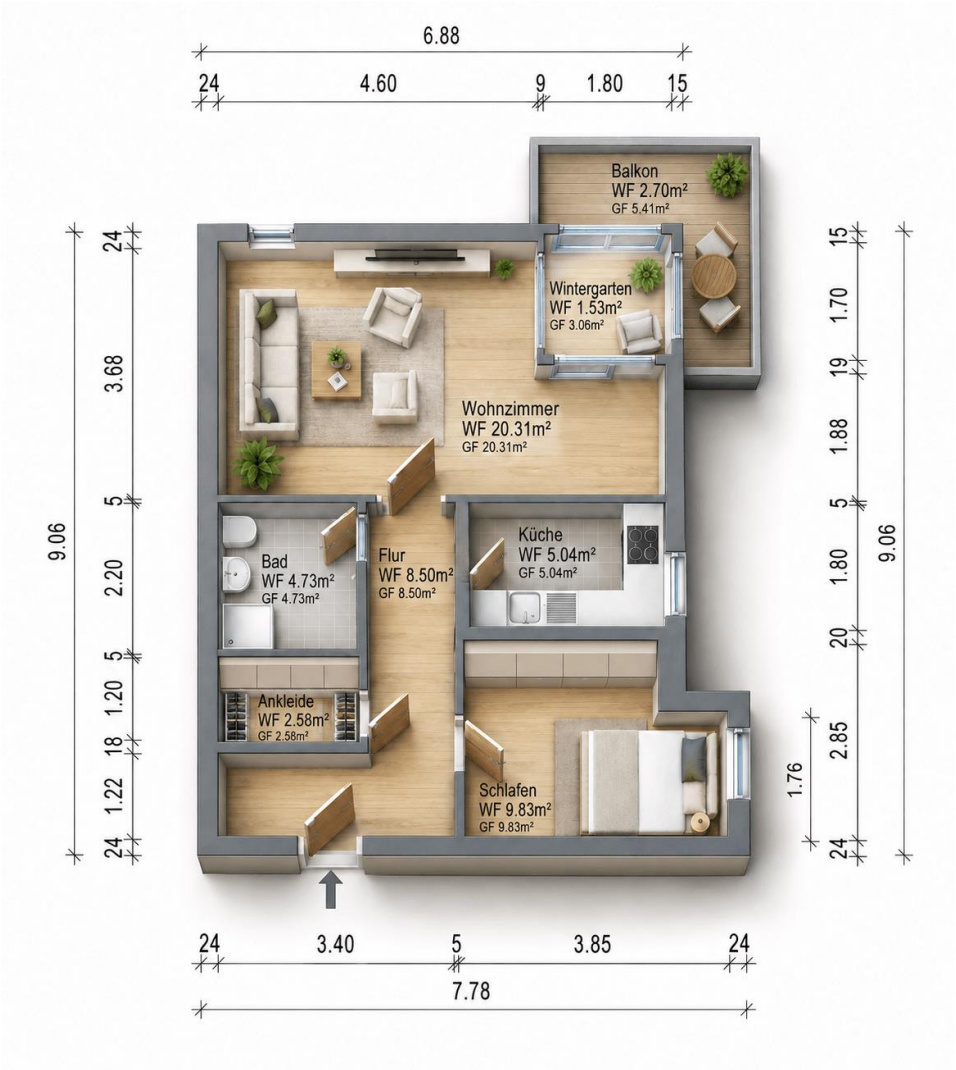
Kellerabteil

Fahrradkeller

Außenansicht mit Parkplatz

Balkon/Wintergarten

Grundriss



Kontakt

EXIT Immobilien

Glashütter Straße 53
01309 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