

+++ 2026 modernisierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit großer Wohnküche & Westbalkon in Dresden-Löbtau+++

Objekt 225 · Klopstockstraße 38 · 01157 Dresden



Wohnfläche 72,08 m²



Baujahr 1926



Zimmer 2



Kaltmiete 1.010 €

Warmmiete 1.255 €



Eckdaten

Details

Einheitennummer	225
Kategorie	Miete – Wohnung
Unterkategorie	Etagenwohnung
Baujahr ca.	1926
Objektzustand	modernisiert
Qualität der Ausstattung	gehoben
Letzte Modernisierung	2026
Verfügbar ab	sofort

Preise

Kaltmiete	1.010 €
-----------	---------

Heizkosten	165 €
Nebenkosten	80 €
Warmmiete	1.255 €
Kaution	2.020 €
Provision	0,0 %

Flächen

Etage	2. OG
Etagenanzahl	4
Etagenlage	links
Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1

Anzahl Badezimmer	1
Wohnfläche ca.	72,08 m ²
Balkon/Terrasse Fläche ca.	4,13 m ²

Ausstattung

Keller	Ja
Einbauküche	Ja
Personenaufzug	Ja
Balkon / Terrasse	Ja

Haustiere erlaubt	Nach Vereinbarung
-------------------	-------------------

Energie

Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis

Energieausweis: Ausstellungsdatum	07.02.2018
-----------------------------------	------------

Energieausweis: gültig bis	07.02.2028
----------------------------	------------

Energieverbrauchskennwert	146 kWh/(m ² *a)
---------------------------	-----------------------------

Heizungsart	Zentralheizung
-------------	----------------

Wesentlicher Energieträger	Gas
----------------------------	-----

Energieeffizienzklasse	E
------------------------	---

Baujahr Anlagentechnik	1999
------------------------	------

Entfernungen

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	3 Min.
------------------------------------	--------

Fahrzeit nächste Autobahn	8 Min.
---------------------------	--------

Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	4 Min.
--------------------------------	--------

Fahrzeit nächster Flughafen	18 Min.
-----------------------------	---------



Objektbeschreibung

Die großzügige und 2026 vollständig modernisierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1925 errichteten Altbaus. Das Gebäude wurde bereits im Jahr 1999 kernsaniert. Auf ca. 72,08 m² Wohnfläche bietet die Wohnung einen ausgesprochen geräumigen Grundriss, hohe Decken, große Fensterflächen und ein helles, angenehmes Wohnambiente.

Im Zuge der Modernisierung im Jahr 2026 wurde die Wohnung umfassend aufgearbeitet. Die Wände wurden frisch weiß gestrichen, in den Wohnbereichen ein moderner Vinylboden verlegt und das Badezimmer hochwertig neu gestaltet. Die Kombination aus klassischem Altbaucharakter und zeitgemäßer Ausstattung verleiht der Wohnung eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in einen separaten Eingangs- und Garderobenbereich. Von hier aus ist auf der linken Seite direkt das Badezimmer erreichbar. Geradeaus

schließt sich ein großzügiger zweiter Flurbereich an, von dem aus Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche erschlossen werden.

Das modernisierte Tageslichtbad ist mit großformatigen Fliesen ausgestattet. Die Wandflächen sind teilweise halbhoch gefliest. Zur Ausstattung gehören ein modernes Waschbecken, WC, ein Waschmaschinenanschluss sowie eine großzügige 90 x 90 cm Dusche mit Regendusche und separater Handbrause. Ein großes Fenster sorgt für viel Tageslicht und eine gute natürliche Belüftung.

Vom zentralen Flur aus gelangt man zunächst in das großzügig geschnittene Schlafzimmer. Dank der Raumgröße bietet es ausreichend Platz für ein großes Bett, Kleiderschränke und weiteres Mobiliar.

Das ebenfalls vom Flur zugängliche Wohnzimmer bildet einen der großzügigsten Bereiche der Wohnung. Zahlreiche große Fenster sorgen für eine

sehr gute Belichtung und lassen den Raum besonders offen und freundlich wirken. Durch seine Größe bietet das Wohnzimmer vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Möblierung mit Wohn-, Lese- oder Arbeitsbereich.

Am Ende des Flures befindet sich die separate und sehr großzügige Küche. Neben umfangreichen Arbeits- und Stauraumflächen bietet sie ausreichend Platz für einen vollwertigen Essbereich.

Die neue Einbauküche ist bereits Bestandteil der Vermietung und mit modernen Elektrogeräten ausgestattet. Dazu gehören ein großer Kühlschrank mit Gefrierbereich, ein Induktionskochfeld, ein Backofen mit Umluft sowie Ober-/Unterhitze und eine Dunstabzugshaube. Sämtliche Türen und Schubladen der Küche verfügen über eine Soft-Close-Funktion. Die integrierte Unterbaubeleuchtung ist dimmbar. Auch die Küche selbst verfügt über große Fenster und ist entsprechend hell und freundlich.

Direkt von der Küche aus gelangt man auf den nach Westen ausgerichteten Balkon. Dieser bietet insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden einen angenehmen zusätzlichen Aufenthaltsbereich im Freien.

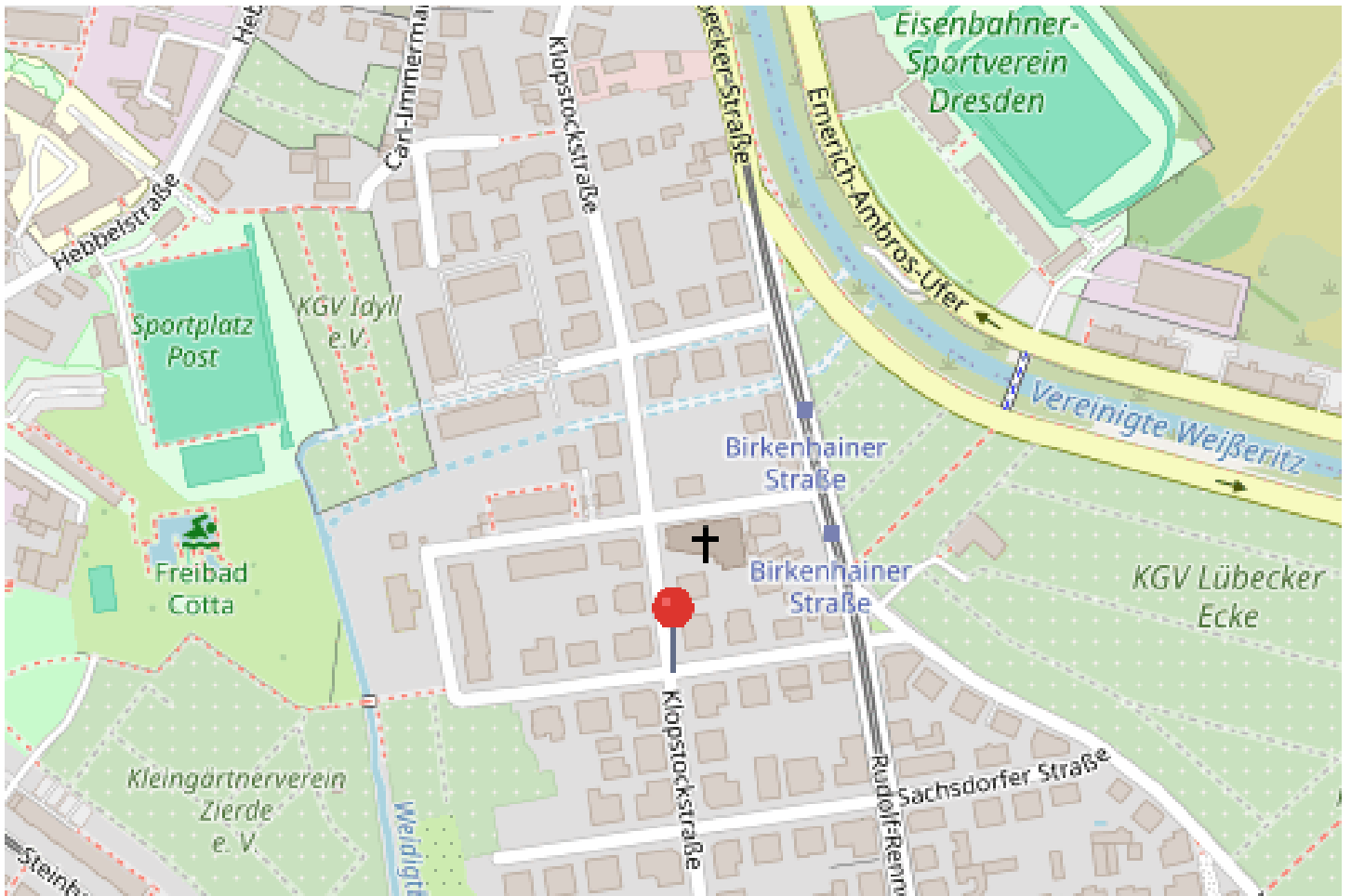
Die gesamte Wohnung überzeugt durch ihre großzügigen Raumdimensionen, hohen Decken und großen Fensterflächen. In Verbindung mit dem einheitlichen Vinylboden in den Wohnbereichen entsteht ein modernes und gleichzeitig wohnliches Gesamtbild.

Zur Wohnung gehört ein großzügiges eigenes Kellerabteil. Zusätzlich steht im Keller ein gemeinschaftlicher Trockenraum zur Verfügung.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug. Dieser ist aufgrund der vorhandenen Geschossaufteilung jedoch nicht vollständig stufenlos mit der Wohnung verbunden. Zwischen Aufzug und Wohnebene sind jeweils einige Treppenstufen beziehungsweise etwa eine halbe Etage zu überwinden.

Insgesamt bietet die Wohnung eine gelungene Kombination aus großzügigem Altbaugrundriss, moderner Ausstattung, hochwertiger Einbauküche, Tageslichtbad und Westbalkon. Aufgrund der großzügigen Raumaufteilung eignet sie sich besonders für Singles oder Paare, die Wert auf viel Platz und ein hochwertiges Wohnumfeld legen.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig.



Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Klopstockstraße 38 im Dresdner Stadtteil Cotta, einer gewachsenen und beliebten Wohnlage im Westen der Landeshauptstadt. Das Umfeld ist überwiegend durch gepflegte Mehrfamilienhäuser, sanierte Altbauten und ruhige Wohnstraßen geprägt und bietet eine angenehme Mischung aus urbaner Nähe und entspanntem Wohnen.

Ein wesentlicher Vorteil der Lage ist die sehr gute Infrastruktur des täglichen Lebens.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im näheren Umfeld und sind bequem erreichbar. Auch Kindertagesstätten und Schulen liegen in der Umgebung, wodurch sich der Standort gleichermaßen für Singles, Paare und Familien eignet.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist besonders komfortabel. Straßenbahn- und weitere ÖPNV-Verbindungen

sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Dadurch bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Dresdner Innenstadt sowie in weitere Stadtteile. Auch ohne eigenes Fahrzeug lassen sich Arbeitsplätze, Hochschulen, Einkaufs- und Freizeitangebote im Stadtgebiet gut erreichen. Für Autofahrer bieten die umliegenden Hauptverkehrsachsen zudem eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zur Autobahn und in das Dresdner Umland.

Cotta profitiert darüber hinaus von seiner Lage zwischen der Dresdner Innenstadt und den westlichen Stadtteilen. Die angrenzenden Bereiche von Löbtau und Friedrichstadt erweitern das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen zusätzlich. Gleichzeitig bleibt die Klopstockstraße selbst eine überwiegend wohnlich geprägte Adresse.

Auch der Freizeit- und Erholungswert der Lage ist attraktiv. Grünflächen und Parkanlagen wie der

nahegelegene Leutewitzer Park bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung. Ebenso sind die Elbe und die Elbwiesen mit ihren Rad- und Spazierwegen gut erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen.

Die Dresdner Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Einrichtungen und Freizeitangeboten ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem

Pkw schnell erreichbar. Damit verbindet die Lage die Vorteile eines ruhigen Wohnumfeldes mit kurzen Wegen in die Innenstadt und einer sehr guten Versorgung im direkten Umfeld.

Insgesamt bietet die Klopstockstraße in Dresden-Cotta eine attraktive Wohnlage für alle, die zentral angebunden wohnen möchten, ohne auf ein ruhiges und gewachsenes Wohnumfeld verzichten zu müssen.



Ausstattung

- 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 72,08 m² Wohnfläche
- 2. Obergeschoss
- Baujahr 1925, Kernsanierung 1999
- 2026 vollständig modernisiert
- hochwertiger Vinylboden
- großzügiges, helles Wohn- und Schlafzimmer
- große Wohnküche mit Essbereich
- neue Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- modernes Tageslichtbad mit großer Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Westbalkon
- Aufzug im Haus
- großes Kellerabteil

- gemeinschaftlicher Trockenraum
- sofort bezugsfertig

Mietkonditionen:

Kaltmiete: 1.010 €

Nebenkosten: 245 €

Warmmiete: 1.255 €

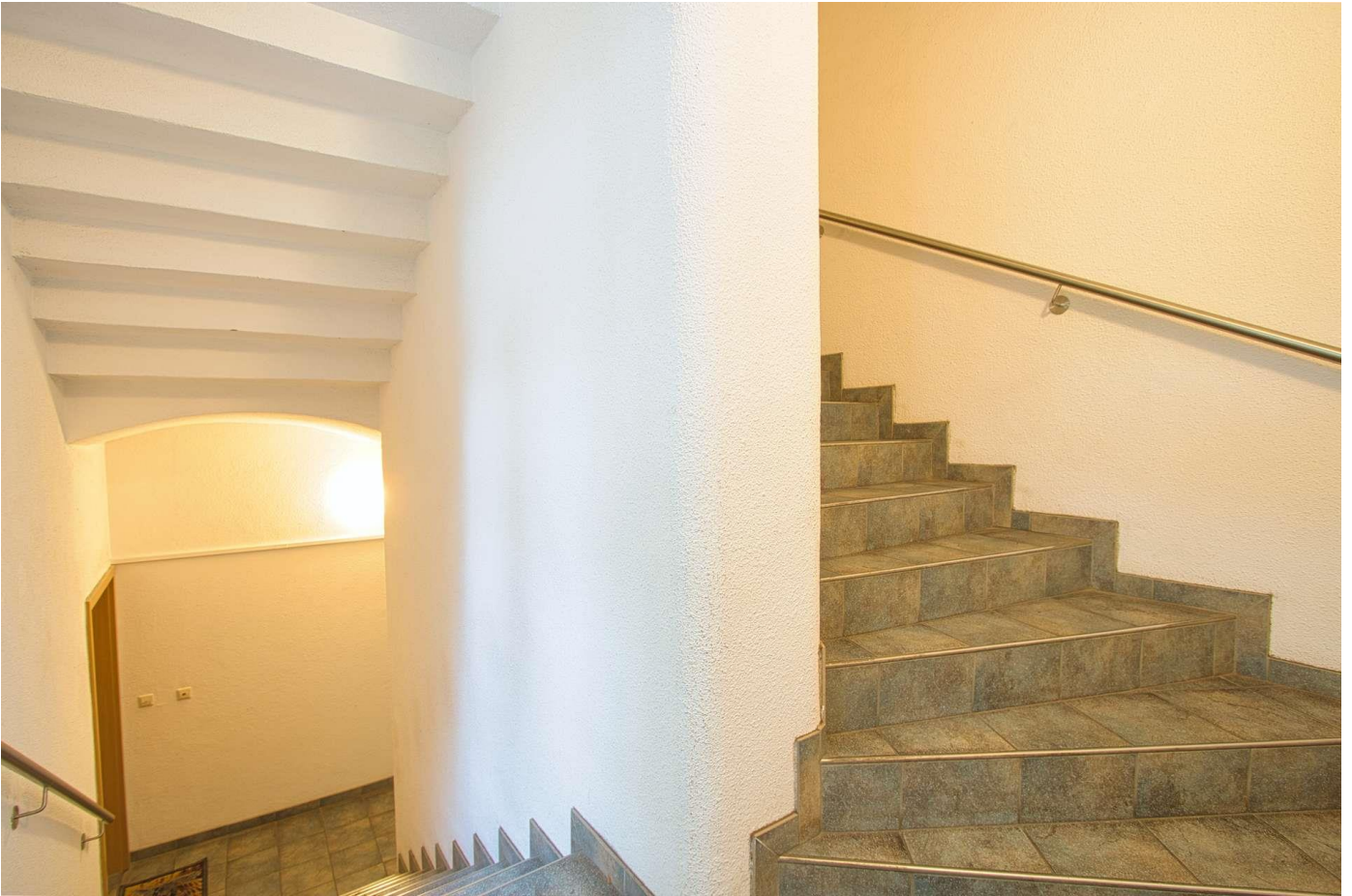
Außenansicht



Hauseingang



Treppe



Aufzug



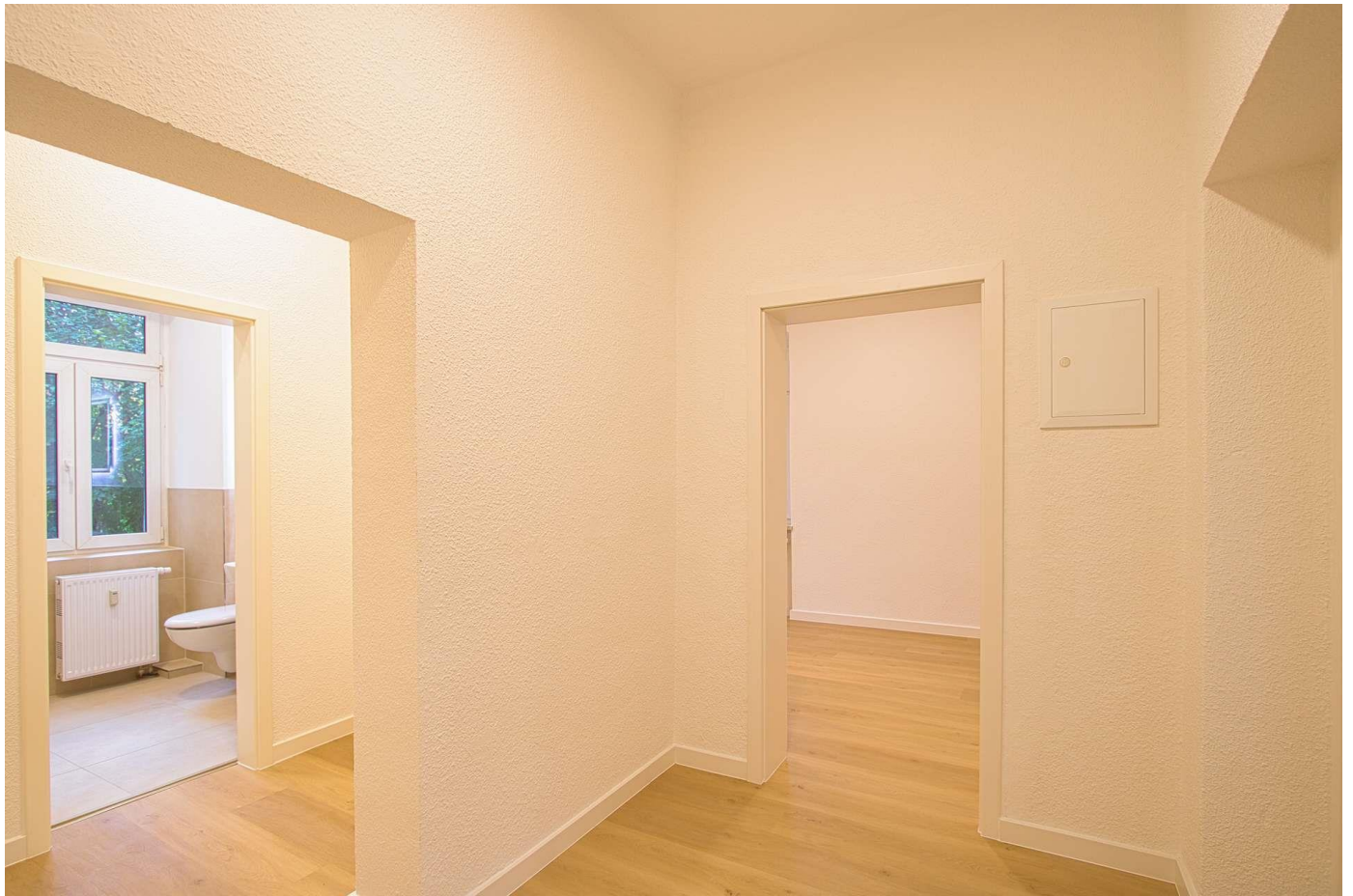
Eingangsbereich



Flur



Flur



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



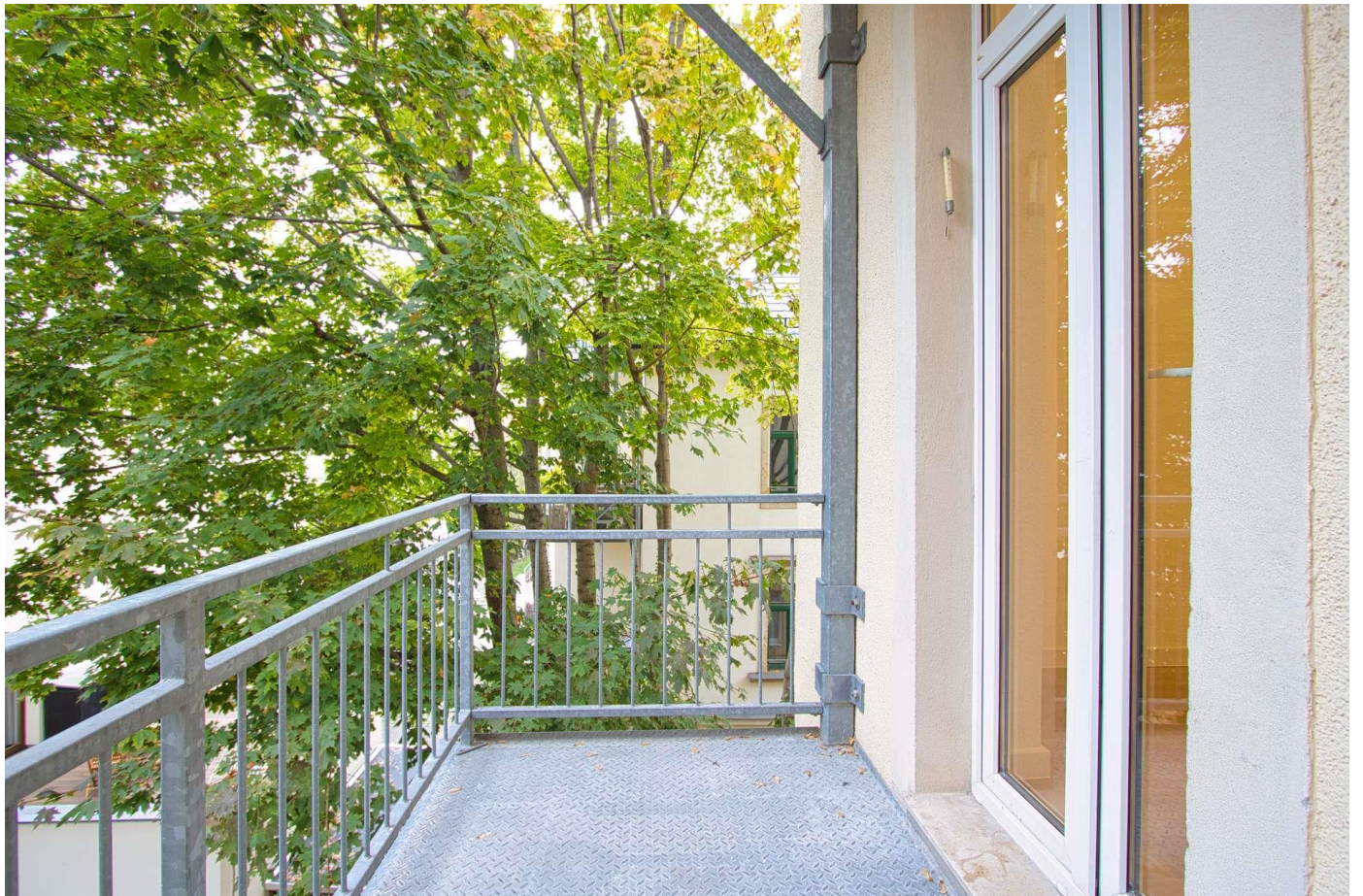
Balkon



Außenansicht



Balkon



Küche



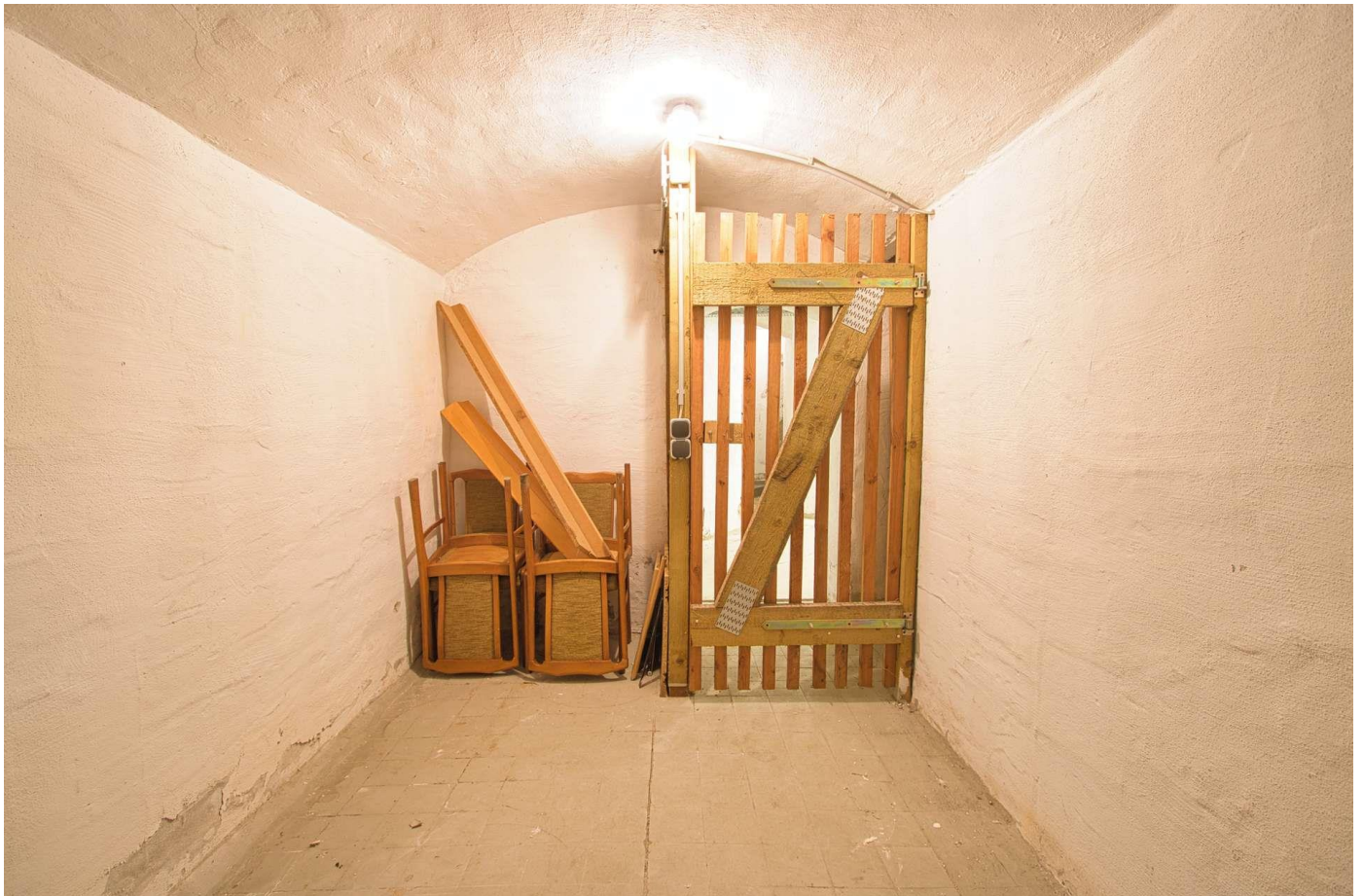
Aufzug



Kellerabteil



Kellerabteil

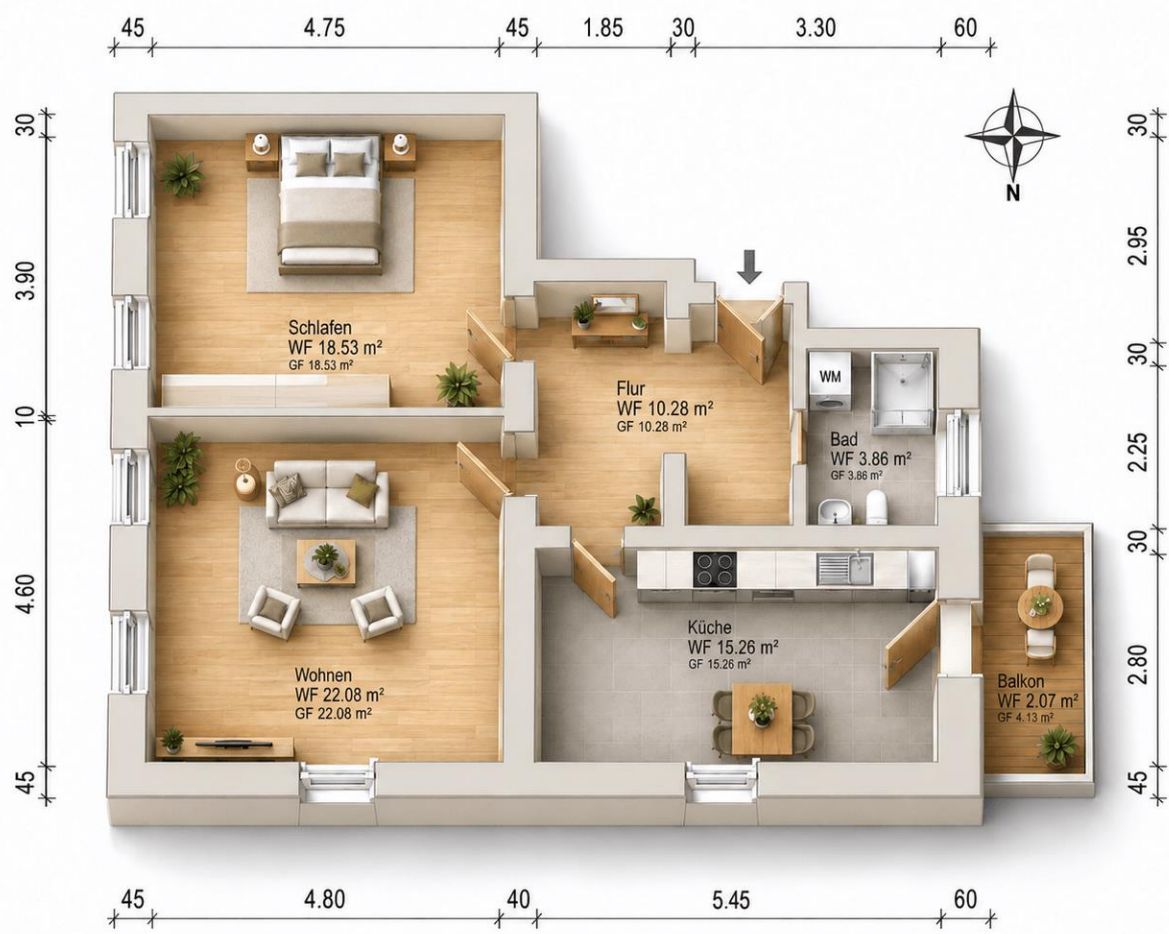


Trockenraum



Außenansicht







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
