



## Szeneviertel und doch ruhig Wohnen!

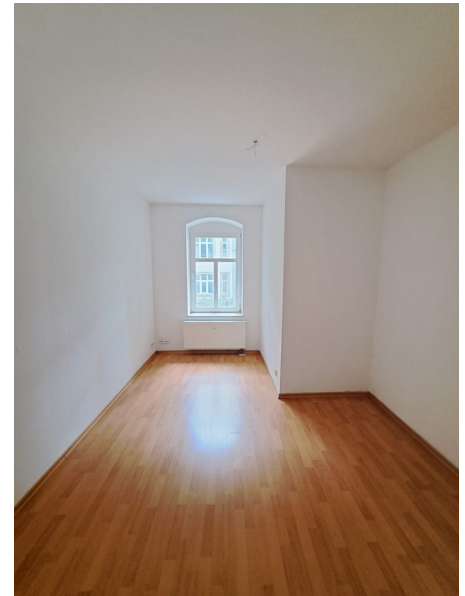
Pulsnitzer Straße 9b

---

01099 Dresden

---

Berlinhaus Verwaltung GmbH • Großenhainer Str. 12 • 01097 Dresden  
T +49 (351) 896 73 416 • F +49 (351) 896 73 422  
selbstauskunft@berlinhaus.com • www.berlinhaus.com







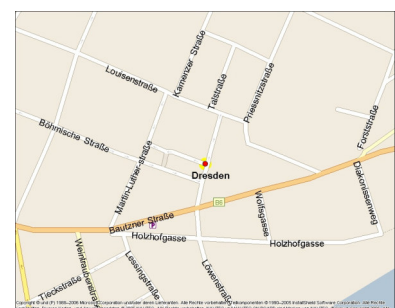
**LAGE & OBJEKT**

Herzlich Willkommen im quirligsten aller Stadtteile Dresdens! Beliebt bei jung und alt, ideal für Singles und Familien! Auf Grund der heute unter Denkmalschutz stehenden Gründerzeitbauten hat das Wohnen hier seinen ganz eigenen Flair. Zwischen ruhigen Seitenstraßen, grünen Parkanlagen und Innenhöfen sowie der sehr guten Anbindung zum öffentlichen Personennahverkehr, findet in der Dresdner Neustadt jeder seine eigene Wohlfühloase. In direkter Umgebung befinden sich die Haltestellen der Straßenbahnlinie diese führt stadtauswärts direkt zur Waldschlösschenbrücke und stadteinwärts zum Albertplatz, von dem aus man bequem ganz Dresden erreichen kann. Für die Dinge des täglichen Bedarfs stehen Ihnen sowohl kleine Eckläden als auch große Einkaufspassagen fußläufig zur Verfügung. Der gut ausgebaute Elbradweg ist in unmittelbarer Nähe.

- Sandsteingebäude
- ruhige Wohnung im Hinterhaus
- lichtdurchflutete Räume
- großzügiger Flur bietet viel Stauraum
- hofseitiger Balkon
- offene Küche
- modern gefliestes Wannenbad

ENEV: Art des Energieausweises: verbrauchsabhängig / Baujahr: 1890 / Energieträger: Fernwärme / Energiekennwert: 125,0 kWh / Energieeffizienzklasse: D / Datum: 05.02.2019

<b>Anbindung</b>	 0,2 km  1,8 km  8,5 km  6 km
<b>Zimmeranzahl</b>	2
<b>Größe</b>	ca. 56,74 m <sup>2</sup>
<b>Ausstattung</b>	3 Zimmer, Wannenbad, Balkon
<b>Stellplätze</b>	Nein
<b>Miete</b>	NKM: € 602,89 / BK: € 112,00 / HK: € 148,00 / WM: € 927,89
<b>Kaution</b>	3 NKM
<b>Bezug</b>	nach Vereinbarung





**Pulsnitzer Straße 9b**  
**HH EG rechts**  
**01099 Dresden**

Plankennung 8750-10236-1013\_SL\_Y12M12D28

<b>Gesamtfläche</b>	<b>56,74 m<sup>2</sup></b>
Zimmer 1	11,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,20 m <sup>2</sup>
Küche	9,96 m <sup>2</sup>
Bad	5,45 m <sup>2</sup>
Flur	13,52 m <sup>2</sup>
Balkon	4,82/2 m <sup>2</sup>

Fläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der aktuellen Fassung (Balkon zu 50%). Die Angaben über Länge und Breite sind nur Hauptmaße. Zeichnung ist unmaßstäblich. Dargestellte Möbel und Inneneinrichtung gehören nicht zur Ausstattung der Mieteinheit.

Bezeichnung:

- EHA - Elektroherdanschluss
- GHA - Gasanschluss
- KWW - Kalt- und Warmwasseranschluss
- KW - Kaltwasseranschluss
- STA - Strang Abwasser