



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



Am Quellenberg Dürrröhrsdorf-Dittersbach

Kaufpreis ab:
102.700 EUR

PLZ 01833

Baujahr 1978

Objektart Bestand



Objektinformationen

Baujahr	1978
Kernsanierung	1997
Sanierung	2020
Wohnfläche	ca. 64,16 qm
Zimmer	3
Etage	2. OG
Kaufpreis pro qm	1.600,00 Euro
Kaufpreis Wohneinheit	102.700,00 Euro
Kaufpreis PKW-Stellplatz	3.000,00 Euro
Gesamtkaltmiete p.a.	5.389,00 Euro
Mietrendite p.a.	5,10 %
Wohnungsnummer	4

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		102.700 EUR
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	3.666,39 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	1.027,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	3.594,50 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	513,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	8.801,39 EUR
Gesamtkosten:		111.501,39 EUR

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





Beschreibung

Zur Lage

Dürröhrsdorf-Dittersbach ist eine Gemeinde im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge in Sachsen und grenzt im Nord-Osten direkt an die Landeshauptstadt Dresden an. Die Gemeinde Dürröhrsdorf-Dittersbach liegt zwischen Dresden, Pirna und Stolpen im Tal der Wesenitz, ihren Nebentälern und den umliegenden Hochflächen. Westlich von Dittersbach steigt das Gelände zum Schönfelder Hochland hin an. Die Gemeinde Dürröhrsdorf-Dittersbach entstand 1965 durch den Zusammenschluss von Dürröhrsdorf und Dittersbach. Zum 1. Januar 1994 wurden die Gemeinden Porschendorf (mit Elbersdorf), Stürza (mit Dobra) und Wünschendorf eingemeindet, fünf Jahre später auch Wilschdorf. Besondere Sehenswürdigkeit ist das „Belvedere“ auf der „Schönen Höhe“, ein Turm mit von Carl Gottlieb Peschel gemalten Fresken zu Werken von Johann Wolfgang Goethe, gestiftet vom Dresdner Kunstförderer und Goethe- Verehrer Johann Gottlob von Quandt.[3] Im Turm gibt es eine Ausstellung zur Geschichte des Ortes Dittersbach. Von hier aus kann man über den Ortsteil Elbersdorf ins Tal der Wesenitz hinabsteigen. Eine weitere Sehenswürdigkeit ist das Dittersbacher Schloss mit seinem Gut und öffentlicher Parkanlage. Das einst vom Verfall bedrohte Schloss wird zurzeit durch einen privaten Investor restauriert. Dürröhrsdorf-Dittersbach liegt im Verkehrsverbund Oberelbe. Der Bahnhof Dürröhrsdorf liegt an den Bahnstrecken Kamenz–Pirna und Neustadt–Dürröhrsdorf. Mit der Buslinie 261 des Regionalverkehrs „Sächsische Schweiz-Osterzgebirge“ fährt man direkt zum Dresdner Hauptbahnhof und nach Sebnitz. Am nördlichen Rande des Gemeindegebietes verläuft die Bundesstraße 6 zwischen Dresden und Bautzen.

Zum Objekt

Die komplett neu & hochwertig sanierte Wohnung befindet sich bequem im 2. Obergeschoss eines kernsanierten Altbau-Mehrfamilienhauses. Es besticht durch eine massive Bauweise mit großzügigen Balkonen und bis heute modernen & auch funktionalen Wohnungsgrundrissen. Das Objekt wurde ca. im Jahr 1997 grundlegend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Über die Grundstückszufahrt (Nordseite) erreicht man den Haupteingang des Gebäudes. Die Mieter bezeichnen die Lage als ruhig. Der Blick von den Wohnung ist ausschweifend über angrenzende Felder und Hügel. Hinter dem Gebäude besteht die Möglichkeit zum Wäschetrocknen und auch zum Grillen auf der Rasengemeinschaftsfläche. Über den Flur der Wohnung gelangt man in das Badezimmer mit Wanne & Duschtrennwand, in die separate Küche mit Fenster & neuer Einbauküche nach Maß, in den Wohnbereich mit direktem Zugang zum Süd-Balkon sowie in das Schlafzimmer und Kinder-/Gästezimmer/Büro. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine ÖPNV- Anbindung sowie Freizeitmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten etc. befinden sich in fußläufiger Umgebung. Die Grenze der Landeshauptstadt Dresden erreicht man in ca. 5 PKW-Minuten. Das Stadtzentrum Dresdens erreicht man in ca. 25 – 30 Minuten.

Aufwertung

- Bad komplett neu gefliest



- neue Keramiken und Armaturen im Bad
- neue Wanne mit Duschtrennwand & Handtuchheizer
- Küche komplett neu gefliest
- neue Einbauküche nach Maß
- Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzug, ...
- neue moderne weiße Innentüren
- neuer hochwertiger Laminatfußboden
- neue weiße Sockelleisten
- neue moderne Heizkörper

Besonderheiten

- sehr attraktive 3-Raum-Wohnung mit Süd-West-Balkon
- komplett neu & hochwertig saniert!
- bequem im Hochparterre mit Blick
- helle & freundliche Wohnung
- Bad mit Wanne & Duschtrennwand
- separate Küche mit Fenster & neuer EBK nach Maß
- WMA in der Küche + extra Kellerraum
- attraktive, grüne & nachgefragte Lage
- PKW-Stellplatz zur Wohnung
- Gemeinschaftsgrünfläche zum Wäschetrocknen & Grillen
- niedriger Energiekennwert -> geringe Nebenkosten!



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11