



IMMOBILIEN

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



Am Weißiger Bach Dresden

Kaufpreis ab:
96.200 EUR

PLZ 01328

Baujahr 1994

Objektart Bestand



Objektinformationen

Baujahr	1994
Wohnfläche	ca. 36,68 m ²
Kaufpreis pro m ² ca.	2.488 €
Kaufpreis pro Wohnung	96.200 €
Jahresnettokaltmiete	3.945 €
Mietrendite p.a.	4,10%

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		96.200 EUR
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	3.434,34 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	962,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	3.367,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	481,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	8.244,34 EUR
Gesamtkosten:		104.444,34 EUR

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

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



Seite 8



IMMOBILIEN

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



Seite 9



IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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



Seite 14



IMMOBILIEN

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



Seite 34



Beschreibung

Zur Lage

Weißig ist ein Ortsteil von Dresden im Schönfelder Hochland und gehört zur Ortschaft Schönfeld-Weißig. Es liegt im Nordosten der Stadt. Den Ortsmittelpunkt bildet seit dem 13. Jahrhundert die Kreuzkirche, heute Evangelisch- Lutherische Kirche Weißig. Verkehrstechnisch ist Weißig durch die Bundesstraße 6 und die Stadtbuslinie 61 gut an die Innenstadt angebunden. Von 1908 bis 1949 bildete die Böhlausener Außenbahn einen Anschluss an das Dresdner Straßenbahnnetz. Eine (erneute) Straßenbahnanbindung befindet sich in Planung. Von 1908 bis 1951 besaß Weißig einen Bahnhof an der Bahnstrecke Dürröhrsdorf–Weißig. Heute ist der sogenannte „Alte Bahndamm“ ein beliebtes Naherholungsgebiet bei Spaziergängern und Radfahrern. 1994 vereinigte sich die Gemeinde Weißig mit der Gemeinde Schönfeld und anderen Ortschaften im Schönfelder Hochland. 1999 wurden beide eingemeindet und gehören seitdem zur Stadt Dresden. Der Hutberg mit seinen 311 Metern ist im Winter ein beliebter Rodelberg. Durch den Ort fließt der Weißiger Dorfbach, der am Südrand der Dresdner Heide in die Prießnitz mündet. Im Ort gibt es eine Grundschule, die Hutbergschule Weißig, sowie die Oberschule Weißig. Geschäfte des täglichen Bedarfs, als auch Baumärkte und Restaurants befinden sich fußläufig vom Objekt. Aufgrund des Zuzugus vieler Familien nach Weißig in den letzten 20 Jahren und des Gewerbeflächenmangels in Dresden, haben sich und siedeln zunehmend mehr Arbeitgeber Firmenstandorte an. So zum Beispiel auch das bekannte Unternehmen „von Ardenne“ welches ca. 700 Mitarbeiter am Standort beschäftigt.

Zum Objekt

Die attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (2. OG) eines Neu-Mehrfamilienhauses mit dem Baujahr um circa 1994. Das Gebäude besticht durch eine hochwertige und massive Bauweise, welche für die Jahre der Errichtung typisch gewesen ist. Das Gebäude besteht aus insgesamt drei Etagen (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Objektbeschreibung Dachgeschoss). Das Gebäude ist mit einer Tiefgarage unterkellert. Direkt hinter dem Gebäude ist man im Grünen umgeben von Feldern, Wiesen und Wald. Das Gebäude ist zu 100% vermietet. Die Mieter bezeichnen die Lage als ruhig und gut gelegen, da man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht in das Stadtzentrum gelangt. Der Grundriss ist sehr zweckmäßig und zugleich funktional geschnitten. Die Wohnung ist schön hell. Das Bad ist mit einer Wanne ausgestattet, die sep. Küche mit einem Fenster. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf den schönen Süd-Balkon mit Blick auf das grüne & schön angelegte Grundstück. Das Schlafzimmer ist ebenfalls separat und vom Wohnzimmer erreichbar.

Besonderheiten

- sehr attraktive 2-Raum-Wohnung
- mit schönem Süd-Balkon
- separater Wohn- und Schlafraum



- separate Küche mit Fenster
- Bad mit Wanne & Waschmaschinenanschluss
- Laminatfußboden
- hochwertige Velux-Dachflächenfenster
- extra Kellerraum
- ruhige & freundliche Nachbarschaft
- kostenfreie Parkplätze vor dem Haus
- niedriger Energiekennwert
- ruhige, grüne & nachgefragte Lage



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11