



**IMMOBILIEN**

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



## Amaryllenweg Dresden

**Kaufpreis:**

**168.500 EUR**

**PLZ** 01259

**Baujahr** 1994

**Objektart** Bestand



## Objektinformationen

Baujahr	1994
Renovierung	2014
Wohnfläche ca.	62,06 qm
Kaufpreis pro qm	2.716 €
Kaufpreis Wohneinheit	168.500 €
Kaufpreis TG-Einzelstellplatz	12.000 €
Kaltmiete p.a.	7.041 €
Mietrendite p.a.	3,90 %

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>168.500 EUR</b>
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	6.015,45 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	1.685,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	5.897,50 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	842,50 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>	<b>14.440,45 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>182.940,45 EUR</b>

\* 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 11



# 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 12



# IMMOBILIEN

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



Seite 16



# IMMOBILIEN

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



Seite 18



# IMMOBILIEN

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





## Beschreibung

### Zur Lage

Niedersedlitz ist ein Stadtteil von Dresden in den Ortsamtsbereichen Prohlis und zu einem kleinen Teil Leuben. Leuben ist ein Stadtteil von Dresden und seit 1991 auch Zentrum eines der zehn Ortsamtsbereiche der Stadt. Leuben mit Dobritz-Süd und Niedersedlitz-Nord ist ein statistischer Stadtteil, der neben Leuben auch Teile von Dobritz und Niedersedlitz einschließt. Er liegt südöstlich der Dresdner Innenstadt auf Altstädter Elbseite recht zentral im Elbtalkessel. Das Gebiet Leubens war bereits in der Steinzeit besiedelt. Im Mittelalter zunächst von Sorben bewohnt, erlangte Leuben als Kirchdorf Bedeutung. Die benachbarten Gemarkungen sind Dobritz im Nordwesten (Richtung Stadtzentrum) und dann im Uhrzeigersinn Laubegast im Norden, Kleinzschachwitz im Osten, Großschachwitz im Südosten sowie Niedersedlitz im Südwesten. Der statistische Stadtteil 61 Leuben grenzt an Seidnitz/Dobritz im Nordwesten, Laubegast im Norden, Kleinzschachwitz im Osten, Großschachwitz im Südosten, Niedersedlitz im Südwesten sowie Reick im äußersten Westen. Kulturelles Zentrum des Stadtteils und bedeutende Spielstätte Dresdens ist die Staatsoperette Dresden, das einzige selbstständige Operettentheater Deutschlands. Zu den bedeutendsten Bauwerken des Stadtteils zählen das Rathaus und die neogotische Himmelfahrtskirche. Nach der Wende wurde Leuben zum Zentrum des gleichnamigen Ortsamtsbereichs, zu dem der Bereich zwischen Alttolkewitz und Zschachwitz gehört. Ein umfangreiches Sanierungsprogramm begann. Die Fassaden, aber auch die Innenausstattung der Häuser wurden modernisiert, die wenigen erhaltenen Gebäude des Dorfkerns saniert. Außerdem entstand um die Jahrtausendwende an der Pirnaer Landstraße unmittelbar am alten Dorfkern ein modernes Stadtteilzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten.

### Zum Objekt

Die sehr attraktive 2-Zimmer-Dachgeschoss Wohnung befindet sich im DG (3. OG) eines ca. im Jahre 1994 hochwertig errichteten Neubau-Mehrfamilienhaus. Das Gebäude ist mit einer Tiefgarage und Abstellräumen unterkellert. Stahlbetondecken, Außenwandwärmeeisolation und u. a. Außenjalousien sind Merkmale des Gebäudes. Das Objekt befindet sich in einer sehr attraktiven Wohnlage. Die Wohnung bietet einen zweckmäßigen, funktionalen Grundriss. Über den Flur gelangt man in das Wohnzimmer mit Zugang zur sehr schönen Dachterrasse mit Blick, in das sep. Schlafzimmer mit Dachgauben, in die separate Küche mit Fenster und Platz zum Essen, in das Badezimmer mit Wanne und in den separaten Abstellraum. Die Wohnung ist schön hell und bietet Luft zum Atmen & Wohlfühlen. Vor einigen Jahren wurde die Wohnung modernisiert (neuer Laminatfußboden & neue Zimmerinnentüren). Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen & Freizeitmöglichkeiten als auch eine Straßenbahn- & S-Bahn-Station befinden sich fußläufig. Mit der S-Bahn gelangt man in ca. 10 Min. direkt ins Stadtzentrum Dresdens.

### Besonderheiten

- sehr schöne 2-Raum-Dachgeschoss-Wohnung (3. OG)
- großzügige Dachterrasse mit Blick!



- sehr guter & gepflegter Zustand; Dachgauben
- getrennte Wohn- & Schlafzimmer + Abstellraum in WE
- Bad mit Wanne & WM-Stellplatz in der Küche
- sehr hochwertiges Neubau-Mehrfamilienhaus
- Zimmertüren & Laminatfußboden erneuert
- Tiefgarageneinzelstellplatz, extra Kellerraum
- sehr niedriger Energiekennwert!
- attraktive, ruhige, grüne Wohnlage
- mit der S-Bahn in nur ca. 10 Min. direkt ins Stadtzentrum!



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11