



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



An den Obstwiesen Weinböhla

Kaufpreis ab:
70.200 EUR

PLZ 01689

Baujahr 1995

Objektart Bestand



Objektinformationen

Baujahr	1995
Wohnungsgröße	ca. 33,75 m ²
Etage	Erdgeschoss
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Konstruktionsart	zweigeschossiges vollunterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss in massiver Bauweise
Objektzustand	Gebäude mit zeitgemäßer Ausstattung, augenscheinlich derzeit kein Sanierungs- oder Renovierungsbedarf
Energieausweis	Endenergieverbrauch 108,6 kWh (m ² ·a) gültig bis 28.03.2028
Dach	Dachstuhl aus imprägnierter Holzkonstruktion, Eindeckung mit Pfannen auf Lattung und Gitterfolie, Wärmedämmung an Dachflächen vorhanden
Fassade	Außenwände massives Ziegelmauerwerk, 3-lagiger Außenputz gefärbt
Treppen	tragende Konstruktion der Treppenläufe- und Podeste aus Stahlbeton, Treppenpodeste schwimmender Estrich
Decken	Geschossdecken aus Stahlbeton als Massivplatten bzw. Elementdecken
Fenster	Fenster aus heimischer Fichte naturbelassen oder weiß lasiert, Ein-hand-Dreh-Kipp-Funktion, Außenfensterbänke aus Aluminium, Innenfensterbänke aus Naturstein, Rollläden an allen Fenstern
Türen	Wohnungseingang: Vollspantüren Wohnungstüren: Holzwerkstoff
Fußböden	Bad, Küche: Fliesen Wohn- und Schlafzimmer: Laminat Balkon: Betonsteine
Badausstattung	Badezimmer innenliegend, raumhoch und umlaufend hell gefliest, Badewanne, Waschtisch mit Einhebelmischbatterie, Spültoilette mit Unterputzpülkasten und eloxiertem Drucktaster, Lüfter
Küchenausstattung	Fliesenspiegel im Herd- und Spülenbereich, Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Spüle inkl. Abflussleitungen, Fenster



Elektroinstallation	zeitgemäße Unterputzelektroleitungen, Türöffner- und Wechselsprechanlage
Heizung	Haus: Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Fern-wärme Wohnung: Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Sonstiges	Kabelanschluss für Fernsehen, Telefon-und Internetanschluss vorhanden, 1 Abstellraum im Kellergeschoss, 1 Stellplatz im Doppelparker unten
Instandhaltungsrücklage	WE 7 296,87 € per 31.12.2018 TG 20 580,33 € per 31.12.2018
Mieter	vermietet seit 01.07.2006
Nettokaltmiete inkl. Stellplatz	195,00 € p.m.
Kaufpreis	70.200,00 €
Energiekennwert	95,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten	
■	Kaufpreis:		70.200 EUR
■	Notarkosten:	1,50 %	1.053,00 EUR
■	Grunderwerbsteuer:	3,50 %	2.457,00 EUR
■	Grundbucheintrag:	0,50 %	351,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:		5,50 %	3.861,00 EUR
Gesamtkosten:			74.061,00 EUR

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





Beschreibung

Zur Lage

Weinböhla wurde erstmals 1349/50 im Lehnbuch, Friedrich des Strengen als, „Bel“ erwähnt, abgeleitet aus dem altsorbischen „bela“ (weiß, hell).

Diese ursprüngliche Ortsbezeichnung ist auf die sonnige Hanglage und die vorherrschenden Heidesandböden zurückzuführen.

Die Beisilbe „Wein-“ erhielt der Ort erstmals 1513, da hier durch die klimatisch begünstigte Südhanglage bereits damals Wein angebaut wurde.

Nach mehrfach wechselnden Schreibweisen des Ortsnamens wird die Gemeinde seit 1692 stets als „Weinböhla“ bezeichnet.

Neben der Landwirtschaft und dem Weinanbau hatte zwischen 1793 und 1870 der Kalkabbau eine sehr große Bedeutung. Ab Ende des neunzehnten Jahrhunderts begann sich der Ort in seiner jetzigen Struktur zu entwickeln.

Zwischen 1890 und dem Beginn des Ersten Weltkrieges erlebte Weinböhla eine enorme Bautätigkeit, wobei der gesamte obere Ortsteil entstand.

1931 wurde Weinböhla durch den Straßenbahnanschluss unmittelbar mit der Landeshauptstadt Dresden verbunden.

Seit 1990 ist in Weinböhla durch umfangreiche Baumaßnahmen eine moderne Infrastruktur geschaffen worden, der alte Ortskern wurde saniert und ein neues Verkehrskonzept wurde umgesetzt.

Die Neugestaltung des Rathausplatzes, komfortable Beherbergungsstätten und Freizeiteinrichtungen sowie eine Vielzahl neuer Wohnungsbauten lassen den Ort für Gäste und Einwohner ständig attraktiver werden.

Weinböhla ist aus allen Richtungen gut erreichbar. Mit dem Auto haben Sie in ca. 20 km Anschluss an die Autobahnen A4 und A 13.

Die Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist, dank Weinböhlas guter Anbindung per Regionalbahn an Leipzig oder Dresden, mit dem Bus an Meißen und sogar mit der Straßenbahn an Dresden, sehr bequem. So sind Sie beispielsweise mit der Bahn in 22 Minuten am Dresdener Hauptbahnhof. Hier sind sie an das bundesweite ICE-Netz angebunden oder können bequem den Flughafen Dresden erreichen.

In den Obstwiesen liegt oberhalb des Stadtzentrums von Weinböhla in einem Wohngebiet. Die Nachbarbebauung ist eine urbane Umgebungsbebauung zur Wohn- und teilweise Gewerbenutzung und geprägt durch einen hohen Begrünungsgrad.



In einem Umkreis von ca. 1000 m um das Objekt befinden sich Lebensmittelmärkte sowie Cafés. Die Umgebung der Immobilie ist infrastrukturell hervorragend ausgebaut und alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Sparkasse, Ärzte, Apotheken, Kindergärten oder Grünanlagen sind in unmittelbarer Entfernung. In nur wenigen Gehminuten gelangt man zur Bushaltestelle.

Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss möglich .

Zum Objekt

Gepflegte ca. 33,75 m² Erdgeschoss-Wohnung in einem zweigeschossigen und unterkellerten Mehrfamilienwohnhaus in einer attraktiven und beliebten Wohnlage in Weinböhla.

Die helle, freundliche Wohnung besticht durch Ihren praktischen Grundriss und die großzügige Terrasse.

Der Flur bietet Platz für eine kleine Garderobe und ist zugleich der Zugang zum Badezimmer sowie dem Wohn- und Schlafzimmer. Das innenliegende Bad ist mit einem Lüfter und einer Badewanne ausgestattet. Die Küche ist vom Wohnzimmer aus begehbar und räumlich abgegrenzt inkl. kleinem Fenster.

Das Objekt verfügt über einen Abstellraum im Keller und einen Tiefgaragenstellplatz (Doppelparker unten).



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11