



IMMOBILIEN

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



An den Obstwiesen Weinböhla

Kaufpreis ab:
73.100 EUR

PLZ 01689

Baujahr 1995

Objektart Bestand



Objektinformationen

Baujahr	1995
Wohnfläche	ca. 37,4 qm
Zimmer	1
Kaufpreis pro qm	1.956,00 Euro
Kaufpreis Wohnung	73.100,00 Euro
Kaufpreis TG-Stellplatz	7.000,00 Euro
Jahresnettokaltmiete	3.366,00 Euro
Mietrendite p.a.	4,20 %

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
		
 Kaufpreis:		73.100 EUR
 Maklerprovision (brutto):	3,57 %	2.609,67 EUR
 Notarkosten:	1,00 %	731,00 EUR
 Grunderwerbsteuer:	3,50 %	2.558,50 EUR
 Grundbucheintrag:	0,50 %	365,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	6.264,67 EUR
Gesamtkosten:		79.364,67 EUR

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

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



Seite 8



IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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



Seite 10



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



Seite 19



IMMOBILIEN

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





Beschreibung

Zur Lage

Weinböhla ist eine Gemeinde und ein staatlich anerkannter Erholungsort im sächsischen Landkreis Meißen. Weinböhla liegt im dicht besiedelten Elbtalkessel an einem Südwesthang der Elbtalsenke zwischen Meißen und Coswig, mit letzterem ist die Gemeinde zusammengewachsen. Die Fläche der Gemeinde umfasst 19,01 km². Das Elbtal gehört zur gemäßigten mitteleuropäischen Klimazone. Besonders für den Weinbau begünstigend ist die jährliche Sonnenscheindauer, die 1500 bis 1700 Stunden beträgt. 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. Das preiswerte Bauland, die Nähe zu Dresden und Meißen, die schöne landschaftliche Lage und die bereits damals schon günstige Verkehrsanbindung bewogen viele gutsituierte Leute, sich hier anzusiedeln. Das Kaiserliche Gesundheitsamt Berlin empfahl Weinböhla als Luftkurort. Seit 1990 ist Weinböhla dabei, durch umfangreiche Baumaßnahmen eine moderne Infrastruktur zu schaffen, den alten Ortskern zu sanieren und ein neues Verkehrskonzept umzusetzen. Das Stadtgebiet durchqueren die Bahnstrecken Dresden–Berlin und Dresden–Leipzig. Außerdem liegt in Weinböhla der Endpunkt der Straßenbahnlinie 4 der Dresdner Verkehrsbetriebe. So kann man sehr bequem ohne Umsteigen direkt in das Stadtzentrum Dresdens fahren (mit der Dt. Bahn in ca. 15 Min., mit der Straßenbahn in ca. 30 Min.). Weinböhla entwickelt sich aufgrund der angespannten Wohnsituation (Wohnungsmangel) in der Landeshauptstadt Dresden und aufgrund der sehr guten Anbindung zu Dresden rasant. Die Einwohnerzahl steigt fortwährend.

Zum Objekt

Die sehr gepflegte 1-Raum-Wohnung mit herrlichem Balkon befindet sich im 1. Obergeschoss in einem ca. im Jahre 1995 sehr hochwertig errichteten Neubau-Mehrfamilienhaus. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße. Das Gesamtobjekt ist sehr gepflegt und besticht durch einen niedrigen Energiekennwert. Die Mieter bezeichnen die Lage als hervorragend, da die ÖPNV-Anbindung in das Dresdner Stadtzentrum fußläufig gelegen ist. Das Gebäude ist permanent voll vermietet. Die Wohnung bietet einen zweckmäßigen, funktionalen Grundriss. Über den Flur gelangt man in das Badezimmer mit Wanne, in den Wohnbereich mit direktem Zugang zum schönen Balkon, als auch in die separate Küche mit Fenster und Abstellraum. Die Wohnung ist schön hell & zusätzlich mit Außenjalousien ausgestattet. Von der Wohnung genießt man den Blick ins Grüne. Die ältere, sehr nette Mieterin wohnt seit nunmehr 7 Jahren in der Wohnung und fühlt sich sehr wohl. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Freizeitmöglichkeiten, Arztpraxen, als auch die Anbindung zum ÖPN- & FV sind fußläufig erreichbar. Das Stadtzentrum Dresdens erreicht man bequem in ca. 20 Minuten.

Besonderheiten

- sehr attraktive 1-Raum-Wohnung mit schönem Balkon!
- sehr guter & sehr gepflegter Zustand



IMMOBILIEN

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

- Blick ins Grüne!
- Fußbodenbelag: Laminat
- hochwertiges Neubau-Mehrfamilienhaus
- separate Küche mit Fenster & sep. Abstellraum in der WE
- Bad mit Wanne & extra Waschmaschinenraum
- Tiefgaragenstellplatz & extra Kellerraum
- niedriger Energiekennwert
- attraktive, nachgefragte, grüne Lage & großes grünes Grundstück!
- mit der S-Bahn / ÖPNV / DB ohne Umsteigen direkt ins Dresdner Zentrum!



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11