



IMMOBILIEN

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



Bahnhofstraße Freital

Kaufpreis:
135.000 EUR

PLZ 01705

Baujahr 1999

Objektart Bestand



Objektinformationen

Baujahr	1999
Wohnungssanierung	2020
Wohnfläche	ca. 65,92 qm
Kaufpreis pro qm	2.048,00 Euro
Kaufpreis Wohnung	135.000,00 Euro
Kaufpreis 2xPKW-Stellplatz	á 5.000,00 Euro
Jahresnettokaltmiete	6.091,00 Euro
Mietrendite p.a.	4,20 %
Wohnungsnummer	#7

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		135.000 EUR
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	4.819,50 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	1.350,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	4.725,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	675,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	11.569,50 EUR
Gesamtkosten:		146.569,50 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 11



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 13



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



Seite 18



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 20



IMMOBILIEN

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



Seite 21



Beschreibung

Zur Lage

Freital ist eine große Kreisstadt in Sachsen und die größte Stadt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Sie entstand am 1. Oktober 1921 durch den Zusammenschluss der Orte Deuben, Döhlen und Potschappel. Geprägt wurde die Stadt vom Steinkohlenbergbau und der Stahlindustrie („Tal der Arbeit“). Freital liegt direkt südwestlich angrenzend an Dresden im Döhlener Becken, das von der vereinigten Weißeritz von Südwesten nach Nordosten durchflossen wird. Als berühmte Landmarke erhebt sich der Windberg rund 100 Meter über das Tal. Der tiefste Punkt der Stadt liegt bei zirka 155 Meter ü. NN. am Übergang der Weißeritz in das Stadtgebiet von Dresden im Plauenschen Grund. Im Stadtteil Hainsberg fließen die Rote Weißeritz und die Wilde Weißeritz zusammen. Das künstlich angelegte Rückhaltebecken, Zauckerode, ist im 20. Jahrhundert angelegt worden. Freital entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem reizvollen Standort der Industrie und des Gewerbes, des Wohnens und der Freizeit. Freital ist im Arbeitsmarkt von einer beeindruckend einstelligen Arbeitslosenquote geprägt und entwickelt sich durch das im Jahr 2014 eröffnete Technologie- und Gründerzentrum sowie durch den Technologie- und Gewerbepark zu einem weiterhin zunehmend attraktiven Arbeitsstandort. Aufgrund hoher Mietzinsen in der Landeshauptstadt weichen Mieter zunehmend auf das Peripheriegebiete Freital aus, und lassen es zu dem derzeit attraktivstem Immobilieninvestmentstandort im Gebiet Dresden werden. Vorteilhaft dafür sind unter anderem die günstige Verkehrsanbindung als auch der Anschluss zum öffentlichen Nah- und Fernverkehr. In der Freizeit und kulturell hat Freital viel zu bieten – ob Kunst, Bergbau, Sport und Wein – alles inmitten herrlicher Landschaft und in unmittelbarer Nähe zur Kunstmetropole sind besonders reizvoll.

Zum Objekt

Die komplett neu & hochwertig sanierte 2-Raum-Dachgeschoss-Wohnung (2. OG) mit Weitblick über Freital auf den Windberg befindet sich in einem schönen Neubau-Mehrfamilienhauses mit dem Baujahr um circa 1999. Das Gebäude besticht durch eine hochwertige und massive Bauweise, welche für die Jahre der Errichtung typisch gewesen ist. Das Gebäude besteht aus insgesamt vier Etagen (Keller, Hochparterre, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss (2. OG)). Der Treppenaufgang ist komplett verglast. Im hinteren Teil des Grundstückes befindet sich eine Gartengemeinschaftsfläche als auch einige PKW-Stellplätze. Von der Wohnung genießt man den Blick uns Grüne umgeben von Feldern, Wiesen, Hügeln und Wäldern. Das Gebäude ist zu 100 % vermietet. Die Mieter bezeichnen die Lage als ruhig und gut gelegen, da man mit dem ÖPNV leicht in das Stadtzentrum Dresdens (nur ca. 15 Min.!!!) und fußläufig in das Zentrum Freitals gelangt. Der Grundriss der Wohnung ist sehr zweckmäßig und zugleich funktional. Die Wohnung ist schön hell aufgrund der Dachgauben. Das Wohn- und Schlafzimmer ist getrennt voneinander. Das Badezimmer ist mit einer Wanne & WMA ausgestattet. Geschäfte des täglichen Bedarfs als auch Ärzte der ÖPNV & Freizeitmöglichkeiten befinden sich allesamt fußläufig vom Objekt.



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
- hochwertiger Laminatfußboden
- neue weiße Sockelleisten

Besonderheiten

- moderne 2-Raum-DG-Wohnung mit Dachgauben
- Weitblick über Freital & auf den Windberg
- komplett neu & hochwertig saniert
- separate Küche mit Fenster & Platz zum Essen
- getrennter Wohn- & Schlafraum
- neue EBK nach Maß & Bad mit Wanne & WMA
- extra Kellerraum
- sehr gepflegtes Neubau-Mehrfamilienhaus
- zwei PKW-Stellplätze zur Wohnung
- grünes Grundstück mit altem Baumbestand
- ruhige, grüne & freundliche Nachbarschaft
- 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