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



Bahnhofstraße Freital

Kaufpreis ab:
108.500 EUR

PLZ	01705
Baujahr	1999
Objektart	Bestand

Objektinformationen

Baujahr	1999
Wohnfläche	ca. 59,81 qm
Kaufpreis pro qm	ca. 1.814,00 Euro
Kaufpreis Wohnung	108.500,00 Euro
Kaufpreis 2xPKW Stellplatz	á 5.000,00 Euro
Jahresnettokaltmiete	5.096,00 Euro
Mietrendite p.a.	4,30 %
Wohnungsnummer	5

Gesamte Anschaffungskosten:

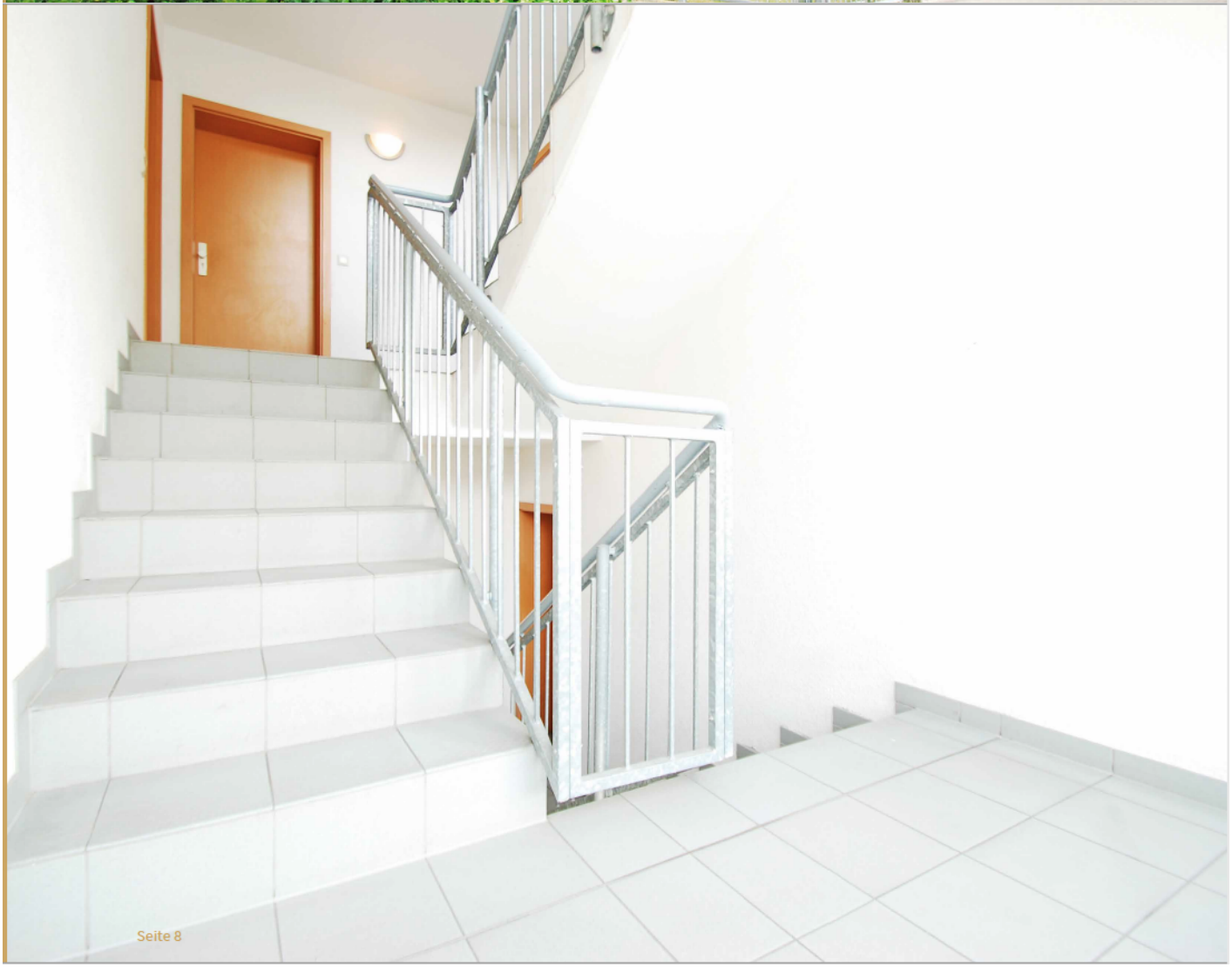
Kaufpreis Nebenkosten



Kaufpreis:		**108.500 EUR**
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	3.873,45 EUR
Notarkosten:	1,00 %	1.085,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	3.797,50 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	542,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	**9.298,45 EUR**
Gesamtkosten:		**117.798,45 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.


30


Seite 8


Seite 8








30




Seite 15


PHYSIOTHERAPIE
30
100 m

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 Mietzinen in der Landeshaupthauptstadt weichen Mieter zunehmend auf das Perepheriegebiete Freital aus, und lassen es zu dem derzeitig 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 Freitzeit 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 sehr attraktive und von den langjährigen Mietern gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. OG 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 Treppen- aufgang ist komplett verglast. Im hinteren Teil des Grundstückes befindet sich eine Gartengemeinschaftsfläche als auch einige PKWStellplätze. 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 den öffentlichen Verkehrsmitteln 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 und mit einem Süd-Balkon ausgestattet. 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 befindensich allesamt fußläufig vom Objekt.

Besonderheiten

• moderne 2-Raum-Wohnung im 1. OG
• schöner Blick in Richtung Süden – Osten auf den Windberg
• sehr guter & gepflegter Zustand!
• separate Küche mit Fenster & Platz zum Essen
• getrennte Wohn- & Schlafräume
• Bad mit Wanne & WMA
• Abstellraum in WE & 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 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11