



**IMMOBILIEN**

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



## Boxdorfer Straße Dresden

**Kaufpreis:**  
**228.000 EUR**

**PLZ**        01129

**Baujahr**   1900

**Objektart**   Bestand



## Objektinformationen

Baujahr	1900
Sanierung	2014
Wohnungssanierung	2020
Wohnfläche	ca. 72,41 qm
Zimmer	3
Etage	Hochparterre
Kaufpreis pro qm	ca. 3.149,00 Euro
Kaufpreis Wohnung	228.000,00 Euro
Kaufpreis PKW-Stellplatz	7.500,00 Euro
Jahre nettokaltmiete	8.950,00 Euro
Mietrendite p.a.	3,80 %

## Gesamte Anschaffungskosten:

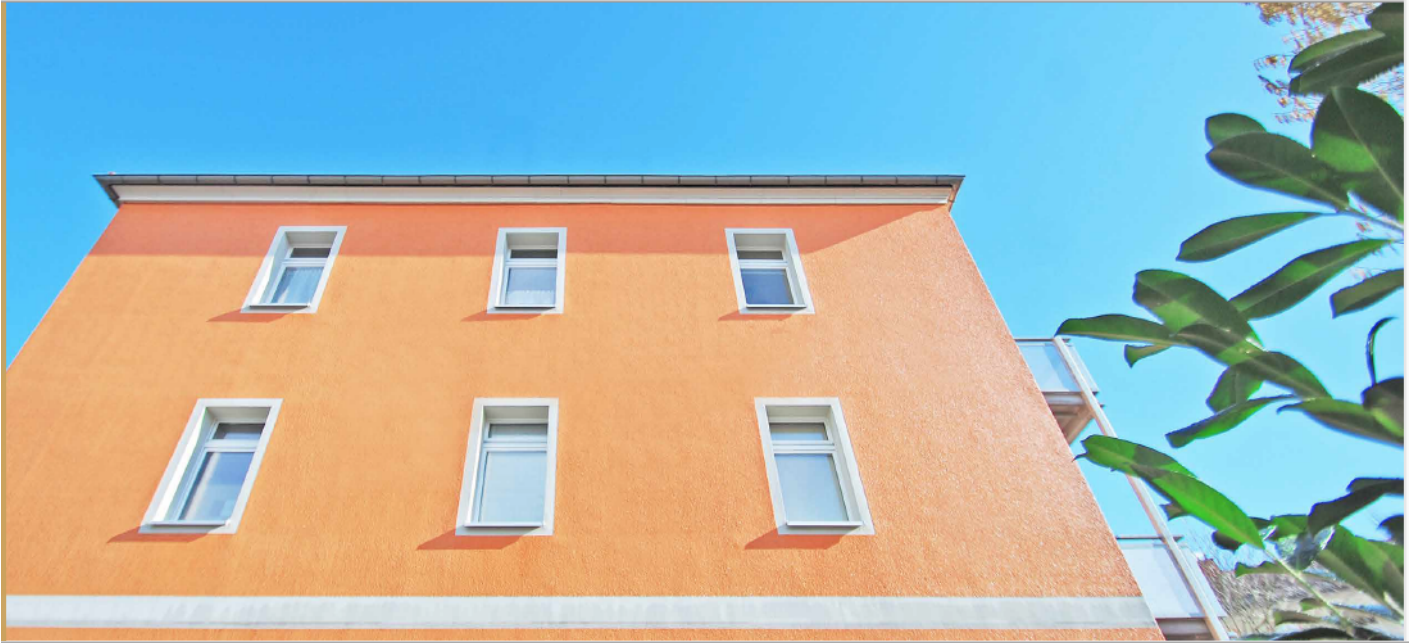
Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>228.000 EUR</b>
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	8.139,60 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	2.280,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	7.980,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	1.140,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>	<b>19.539,60 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>247.539,60 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 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







# IMMOBILIEN

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



Seite 14



**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 17



# 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





## Beschreibung

### Zur Lage

Pieschen ist ein Stadtteil von Dresden und liegt im Nordwesten der Stadt. Gemeinsam mit Übigau, Kaditz, Trachau und Mickten bildet es den statistischen Stadtteil. Die erste urkundliche Erwähnung des sorbischen Dorfes Pesczen (= Sandgegend) geht auf das Jahr 1292 zurück. Überreste des als Gassendorf angelegten Ortes sind heute nur noch auf der Robert-Matzke-Straße und in Altpieschen zu sehen. Das ursprüngliche Fischerdorf erlebte mit der ersten deutschen Fernbahnlinie (1839) und dem 1859 fertiggestellten Hafen einen wirtschaftlichen Aufschwung. Ab 1860 entwickelte sich Pieschen zu einem Arbeiterwohnviertel. Es entstanden Straßenzüge in geschlossener Bauweise mit dreistöckigen Häusern und Hinterhöfen. Seit 1890 ist nicht mehr Altpieschen, sondern die Bürgerstraße samt ihren Seitenstraßen Zentrum des Stadtteils. Entlang der Bürgerstraße und der Oschatzer Straße finden sich einige Geschäfte des täglichen Bedarfs. 1897 wurde Pieschen als einer der ersten Orte nach Dresden eingemeindet. Nach der Sanierung vieler Gebäude mauserte sich Pieschen in den letzten Jahren zu einem vor allem bei jungen Leuten beliebten Wohnviertel. Es entstanden auch neue Einkaufsmöglichkeiten wie das Elbcenter und die Mälzerei. Im Jahr 2009 wurde der alte Straßenbahnhof Mickten zu einem Einkaufszentrum umgebaut. Das historische Ballhaus Watzke, das lange Zeit nur als Lager genutzt war, wurde bereits rekonstruiert. Nach 1990 entstand im neuen Gewerbegebiet Kaditz-Mickten ein großer Einkaufspark „Elbepark“ mit zahlreichen Geschäften und einem Kino. Pieschen entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem sehr beliebten Wohngebiet, aufgrund der schön sanierten, und von guter Substanz geprägten Altbauten. Der Stadtteil genießt eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Autobahn A4 und dem öffentlichen Personennah- und Fernverkehr. Das Zentrum Dresdens ist binnen Minuten mit dem PKW oder der Bahn erreichbar.

### Zum Objekt

Die neu & hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich bequem im Hochparterre eines in 2014 umfassend sanierten Altbau-Mehrfamilienhauses mit Außenwandwärmedämmung. Die Wohnung ist mit einem schönen Süd-Balkon, Außenjalousien, einem Bad mit Fenster, Wanne, Dusche, WMA und Handtuchheizer ausgestattet. Ebenfalls ist der Wohnung eine eigene Gartenfläche & ein PKW-Stellplatz auf dem grünen Grundstück zugeordnet. Der Grundriss der Wohnung ist funktional und sehr zweckmäßig. Die separate Küche mit Fenster ist mit einer neuen Einbauküche nach Maß ausgestattet. Die Mikrolage ist ruhig, sehr grün und mit altem Baumbestand bewachsen. Das Objekt befindet sich inmitten eines von schönen Neu- & Altbauten gekennzeichnetem Stadtteils, welcher unweit vom Zentrum entfernt ist. In wenigen Minuten gelangt man in das Stadtzentrum. Geschäfte des täglichen Bedarfs, der ÖPNV, als auch Freizeitmöglichkeiten & Arztpraxen befinden sich fußläufig. Der Elbepark in Dresden ist ca. 5 Minuten entfernt. Mit der Straßenbahn gelangt man ohne Umsteigen in ca. 10 Minuten in das Stadtzentrum Dresdens. Die Elbe ist ca. 10 Gehminuten entfernt.

### Aufwertung



- Bad komplett neu gefliest
- neue Keramiken und Armaturen im Bad
- Neue Wanne & Handtuchheizer
- Küche neu gefliest
- neue Einbauküche nach Maß
- Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzug, ...
- neue moderne Innentüren
- hochwertiger Laminatfußboden
- neue weiße Sockelleisten

## **Besonderheiten**

- sehr attraktive 3-Raum-Wohnung mit Süd-Balkon!
- bequem im Hochparterre
- komplett neu & hochwertig saniert!
- in 2014 saniertes Altbau-Mehrfamilienhaus
- eigener Garten auf dem grünen Grundstück!
- Außenjalousien! & PKW-Stellplatz
- neue Einbauküche nach Maß & extra Kellerraum
- Bad mit Fenster, Wanne, Dusche, WMA, Handtuchheizer
- zentrale, nachgefragte, grüne Wohnlage
- Außenwandwärmmedämmung
- sehr 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