



IMMOBILIEN

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



Braunschweiger Straße Dresden

Kaufpreis:
157.700 EUR

PLZ 01127

Baujahr 1910

Objektart Bestand



Objektinformationen

Baujahr	1910
Kernsanierung	1997
Wohnfläche	60,28 qm
Zimmer	2
Kaufpreis pro qm	2.615,00 Euro
Kaufpreis Wohnung	157.700,00 Euro
Jahresnettokaltmiete	6.149,00 Euro
Mietrendite p.a.	3,90 %

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		157.700 EUR
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	5.629,89 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	1.577,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	5.519,50 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	788,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	13.514,89 EUR
Gesamtkosten:		171.214,89 EUR

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



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 8



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 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





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“ 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 sehr attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (3. OG) eines hochwertig & detailgetreu sanierten Altbau- Mehrfamilienhauses mit Denkmalschutz. Das Gebäude ist sogar als Einzeldenkmal in der Liste der Kulturdenkmäler gelistet. Die Wohnung ist ruhig gelegen. Der Grundriss der Wohnung ist funktional und sehr zweckmäßig. Über den Flur gelangt man in das Badezimmer mit Wanne, in das geräumige Wohnzimmer mit schönem Weitblick in die grünen und weitläufigen Hinterhöfe, in das Schlafzimmer und in die separate Küche mit Fenster & Platz zum Essen. Ebenso erreicht man über den Flur das separate WC (vorteilhaft bei Besuch). Innerhalb der Wohnung gibt es keine Durchgangszimmer. Zur Wohnung gehört ein extra Kellerraum. Vor dem Haus findet man ganztägig freie PKW-Stellplätze. Das Objekt befindet sich inmitten eines von schönen Alt- & Neubauten gekennzeichnetem Wohnstadtteils, welcher unweit vom Zentrum entfernt ist. In wenigen Minuten gelangt man in das Stadtzentrum. Geschäfte des täglichen Bedarf, der ÖPNV, als auch Freizeitmöglichkeiten & Arztpraxen befinden sich fußläufig. Der Elbepark in Dresden ist ca. 5 Minuten entfernt. Mit der Straßenbahn gelangt man in ca. 10 Minuten in das Stadtzentrum Dresdens. Die Elbe ist ca. 5 Gehminuten entfernt.



Besonderheiten

- sehr attraktive 2-Raum-Dachgeschoss-Wohnung mit Dachgauben
- im 3. OG mit schönem Weitblick!
- sehr guter & gepflegter Zustand!
- hochwertig sanierter Altbau mit Denkmalschutz!
- Garten mit altem Baumbestand & Gartengemeinschaftsfläche
- separates WC & Bad mit Wanne
- separate, große Küche mit Fenster & Platz zum Essen
- zentrale, ruhige & nachgefragte Wohnlage
- freie PKW-Stellplätze vor dem Haus
- extra Kellerraum
- 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