



IMMOBILIEN

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



Bünaustraße Dresden

Kaufpreis ab:
196.000 EUR

PLZ 01159

Baujahr 1995

Objektart Bestand



Objektinformationen

Baujahr	1995
Wohnfläche	ca. 68,96 qm
Etage	3. OG
Kaufpreis pro qm	ca. 2.698,00 Euro
Kaufpreis Wohneinheit	186.000,00 Euro
Kaufpreis TG-Stellplatz	10.000,00 Euro
Kaltmiete p.a.	7.253,00 Euro
Mietrendite p.a.	3,70 %

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
Kaufpreis:		196.000 EUR
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	6.997,20 EUR
Notarkosten:	1,00 %	1.960,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	6.860,00 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	980,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	16.797,20 EUR
Gesamtkosten:		212.797,20 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



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





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





IMMOBILIEN

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





Beschreibung

Zur Lage

Der Stadtteil Löbtau im Südwesten von Dresden ist zum großen Teil Sanierungsgebiet. AltLöbtau lässt noch heute die dörfliche Anlage deutlich erkennen. Als Beispiel dienen die am Hang des Lerchenberges errichteten 15 Gutsarbeiterhäuser, die sogenannten Drescherhäuser. Im 19. Jahrhundert entstanden die ersten Fabriken und Arbeiterwohnsiedlungen. Die kleinteilige Struktur aus Geschäften, Läden und Dienstleistungen im Erdgeschoss sowie Handwerks- und Gewerbetreibende im Innenhof hat sich bis heute erhalten. Es entstanden aber auch neue Gebäudekomplexe, z. B. der „Drei- Kaiser-Hof“ oder eine Einkaufspassage mit mehreren Läden und Restaurants. Im Stadtteil sind Grund- und Mittelschulen und im angrenzenden Ortsteil ein Gymnasium sowie eine Bibliothek vorhanden. Verkehrsanbindungen bestehen mit Bus- und Straßenbahnlinien. Typisch für das vorrangig als Wohngebiet ausgewiesene Löbtau ist die offene Bauweise mit drei- und viergeschossigen Würfelhäusern und dem teilweise zugehörigen Vorgartenbereich. Fast alle Gebäude sind bereits liebevoll saniert und private Grünflächen aufgewertet worden. Das Stadtzentrum ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten von der Tharandter Straße mit den Linien 2, 6, 7 und 12 erreichbar. Eine direkte Verbindung zur Technischen Universität besteht über die Linie 61. Die Anbindung an die Autobahn (AS Dresden- Gorbitz, AS Dresden-Altstadt) ist ebenfalls hervorragend. Das Leben in Löbtau ist sehr angenehm und komfortabel. Viele Parks und Grünflächen, als auch viel hochwertig sanierte Denkmalobjekte und auch viele Neubauten lassen es als neues Trendviertel Dresdens erstrahlen. Es besteht ein vielfältiges Angebot an Kindergärten und -krippen, als auch Schulen. Der ÖPNV als auch Geschäfte des täglichen Bedarfs, Freizeitmöglichkeiten, Kinos sind allesamt fußläufig zu erreichen.

Zum Objekt

Das sehr schöne & attraktiv gelegende Neubau Mehrfamilienhaus wurde ca. im Jahr 1995 errichtet. Es besticht durch eine hochwertige, massive Bauweise mit Stahlbetondecken, einem Fahrstuhl, verklinkerter Fassade, Balkonen und ist mit einer Tiefgarage unterkellert. Die Wohnung im 3. Obergeschoss (mit Fahrstuhl) befindet sich in einem sehr guten & gepflegten Zustand. Über den Flur gelangt man in alle Räume. Die Wohnung ist mit zwei Balkonen, separaten Wohn- & Schlafzimmer, einer separaten Küche mit Fenster und einem Bad mit Wanne & WMA ausgestattet. Das Haus ist immer zu 100 % vermietet. Die Mieter bezeichnen die Lage als ruhig und zentral, welche sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine ÖPNV-Anbindung sowie Freizeitmöglichkeiten, Parks, Schulen, Kindergärten etc. befinden sich fußläufig. Der „Drei-Kaiserhof“ ist ca. 400 m entfernt. Mit dem ÖPNV erreicht man das Zentrum in ca. 10 Minuten. Die A17 ist in etwa 5 Min. zu erreichen. Im Hinterhof des Gebäudes besteht die Möglichkeit zum Wäschetrocknen und auch zum Grillen.

Besonderheiten

- sehr attraktive 2-Raum-Wohnung mit zwei Balkonen
- sehr guter & gepflegter Zustand



- 3. OG mit Fahrstuhl & Weitblick
- sehr hochwertiges Neubau-Mehrfamilienhaus
- sep. Küche mit Fenster & Bad mit Wanne & WMA
- Tiefgaragenstellplatz
- extra Kellerraum zur Wohnung
- sehr niedriger Energiekennwert
- sehr gute Verkehrsanbindung (ÖPNV)
- Trendviertel Dresdens -> direkt am Bonhoefferplatz!
- attraktive & sehr nachgefragte Lage!



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11