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



Dörnichtweg #1 Dresden

Kaufpreis ab:
67.800 EUR

PLZ	01109
Baujahr	1994
Objektart	Bestand

Objektinformationen

Baujahr	1994
Wohnfläche	ca. 24,40 qm
Zimmer	1
Etage	4. OG
Kaufpreis pro qm	2.778,00 Euro
Kaufpreis Wohnung	67.800,00 Euro
Jahresnettokaltmiete	3.089,00 Euro
Mietrendite p.a.	4,55 %

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten



Kaufpreis:		**67.800 EUR**
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	2.420,46 EUR
Notarkosten:	1,00 %	678,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	2.373,00 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	339,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	**5.810,46 EUR**
Gesamtkosten:		**73.610,46 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.








Seite 9

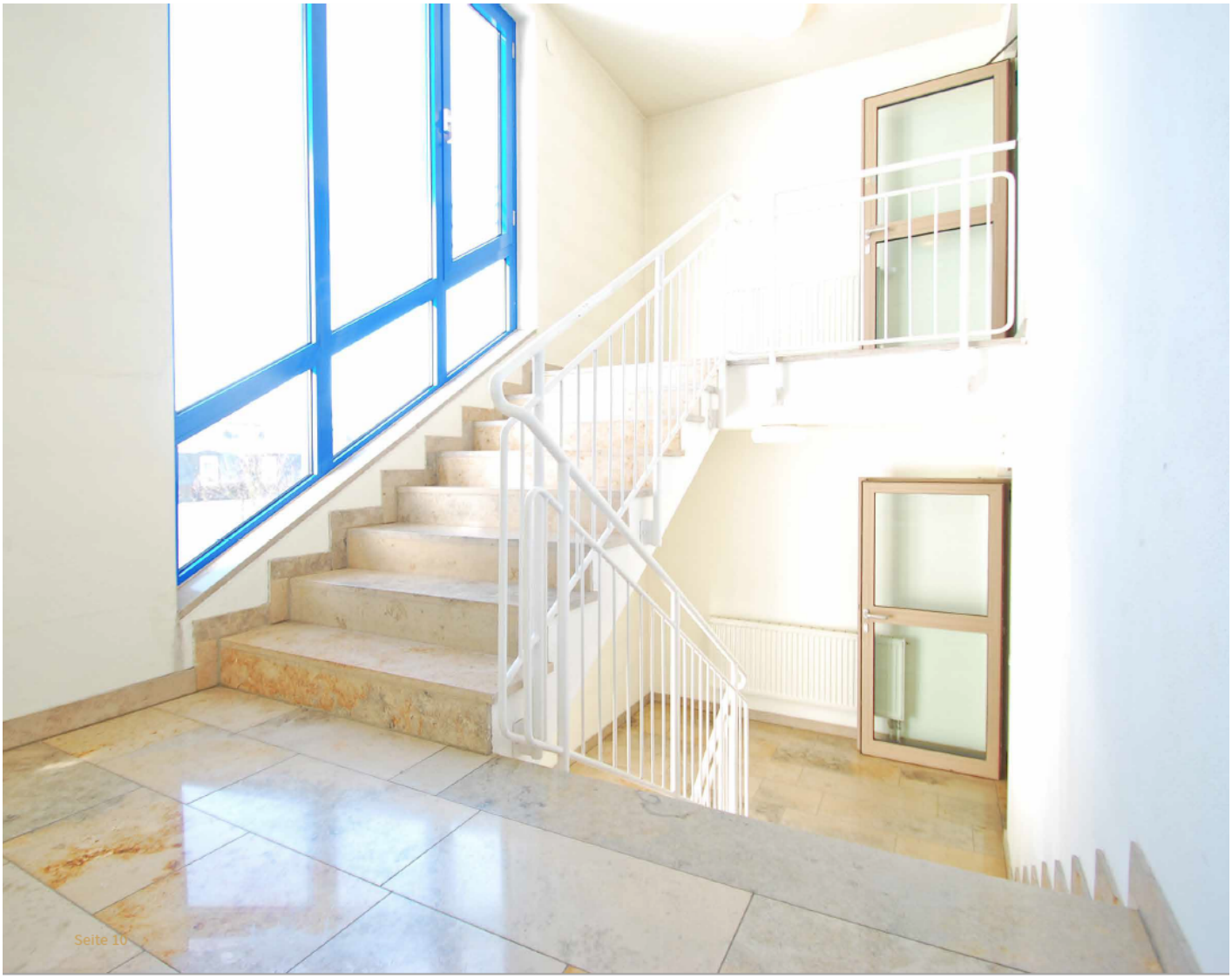

Seite 15




Seite 13


Seite 12


Seite 11





Beschreibung

Zur Lage

Klotzsche ist ein Stadtteil von Dresden im gleichnamigen Ortsamtsbereich und liegt nördlich der Innenstadt am Rande der Dresdner Heide in einer Höhe von 198 m ü. NN. Die von slawischen Siedlern gegründete und 1309 erstmals erwähnte Ortschaft wurde 1935 zur Stadt erhoben und am 1. Juli 1950 nach Dresden eingemeindet. In Klotzsche befindet sich der Flughafen Dresden mit Anschluss an die Autobahnen A 4 und A 13. Die größten Industrieansiedlungen sind die Halbleiterwerke von Infineon, ZMD und die Elbe Flugzeugwerke der Airbus Group am Flughafen. Die großzügige Anlage der Akademie der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung ist die größte Schulanlage in Dresden-Klotzsche. Touristisch erwähnenswert sind die benachbarte Gartenstadt Hellerau sowie die angrenzenden Landschaftsschutzgebiete Dresdner Heide mit Silbersee und Prießnitzgrund, der Friedewald und Moritzburger Teichgebiet und die Moritzburger Kleinkuppenlandschaft. Im Ortsamtsbereich Klotzsche sind einige der größten Arbeitgeber des Großraums Dresden ansässig. Dies sind Globalfoundries im benachbarten Ortsteil Wilschdorf sowie Infineon, bis 2009 auch Qimonda. Im Umfeld des Flughafens haben sich zahlreiche Zulieferbetriebe der Halbleiterindustrie und eigenständige Halbleiter-Unternehmen wie das ZMD, das Advanced Mask Technology Center oder Plastic Logic angesiedelt sowie weitere große Halbleiter- und Mikroelektronik- und Forschungsbetriebe wie Texas Instruments und drei der Dresdner Fraunhofer-Institute. Des Weiteren verkehrt in Klotzsche die Straßenbahnlinie 7 und mehrer Buslininien mit denen man in ca. 15 – 20 Minuten das Stadtzentrum erreicht. Geschäfte des täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten sowie Erholungsgebiete (Dresdner Heide) sind allesamt fußläufig erreichbar.

Zum Objekt

Die gut gepflegte 1-Raum-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (4. Obergeschoss mit Fahrstuhl) mit Weitblick ins Grüne in einem ca. im Jahre 1994 sehr hochwertig errichteten Neubau-Mehrfamilienhaus. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße. Das Gesamtobjekt ist sehr gepflegt und besticht durch einen niedrigen Energiekennwert. Die Mieter bezeichnen die Lage als hervorrragend, da die Dresdner Heide fußläufig gelegen ist. Das Gebäude ist permament voll vermietet. Die Wohnung bietet einen zweckmäßigen, funktionalen Grundriss. Über den Flur mit integrierter Küche gelangt man in das Badezimmer mit Wanne und in den Wohnbereich mit Dachgaube und Möblierung. Von der Wohnung genießt man einen Weitblick ins Grüne, umgeben von Bäumen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Freizeitmöglichkeiten, Arztpraxen, Fitnessstudio als auch die Anbindung zum öffentlichen Personennah- und Fernverkehr sind fußläufig erreichbar. Das Stadtzentrum Dresdens erreicht man mit dem ÖPNV ohne Umsteigen in ca. 15 – 20 Min..

Besonderheiten

• sehr attraktive 1-Raum-Dachgeschoss-Wohnung
• guter & gepflegter Zustand
• Weitblick & Blick ins Grüne!

- Fußbodenbelag: Laminat
- hochwertiges Neubau-Mehrfamilienhaus
- Einbauküche & Möblierung
- Bad mit Wanne
- extra Waschmaschinenraum
- niedriger Energiekennwert
- attraktive, nachgefragte, grüne Lage & großes grünes Grundstück!
- mit der Straßenbahn / ÖPNV ohne Umsteigen direkt ins Zentrum!

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11