



**IMMOBILIEN**

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



## Am großen Garten Dresden

**Kaufpreis:**

**113.339 EUR**

**PLZ** 01277

**Baujahr** 1999

**Objektart** Bestand



## Objektinformationen

Standort	01277 Dresden - Winterbergstraße 39-39a
Fläche	48,55 m <sup>2</sup>
Bestandsrendite	ca. 4,15 %

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>113.339 EUR</b>
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	4.046,20 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	1.133,39 EUR
■ Grunderwerbssteuer:	3,50 %	3.966,87 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	566,70 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>	<b>9.713,15 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>123.052,15 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



**IMMOBILIEN**

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





## Beschreibung

Bei dem angebotenen Objekt in diesem Exposé handelt es sich um ein 1999 fertig gestelltes Neubau-Ensemble in gehobener, ruhiger und zentrumsnaher Lage. Das Objekt befindet sich in der „Winterbergstraße 39-39a“ in Dresden (Gruna), nur wenige Fußminuten vom Großen Garten. Die öffentlichen Nahverkehrsmittel sind innerhalb von 1-5 Gehminuten erreichbar. In näherer Umgebung befindet sich ebenfalls eine S-Bahn-Station. Rund um das Objekt liegen Sport- und Spielplätze, Schulen, Kindertageseinrichtungen sowie ein Ärztehaus mit Apotheke, Tankstellen und Lebensmittelmärkte. Das Stadtzentrum ist in ca. 5 Autominuten erreichbar.

In dem Mehrfamilienhaus stehen 11 Eigentumswohnungen in den Größen 48,55 qm bis 96,62 qm zum Verkauf. Die attraktiv geschnittenen Wohnungen gliedern sich dabei in sieben 2-Raum-Wohnungen, drei 3-Raum-Wohnungen und eine 4-Raum-Wohnung. Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerbeteil zugeordnet. Die Wohnungen sind zeitgemäß und marktgerecht ausgestattet.

- moderne, gepflegte Wohnanlage
- langjährige Mietverhältnisse
- attraktive Bestandsrendite bis ca. 4,15%
- ebenerdige Kellerräume und Stellplätze
- beliebte Wohnlage am großen Garten

Die Maisonette-Wohnungen im Erdgeschoss und Souterrain verfügen jeweils über einen Balkon und/oder eine Loggia. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss verfügen ebenfalls jeweils über einen, teilweise sogar zwei, Balkon/e und/oder eine Loggia. Zu den Wohnungen im Erdgeschoss gehört jeweils ein Gartenanteil. Jeder Wohnung ist ein Stellplatz (Doppelparker) zugeteilt.



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11