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

Löbtau #2 Dresden

Kaufpreis:
285.100 EUR

PLZ	01159
Baujahr	1900
Objektart	Denkmal / ETW

Objektinformationen

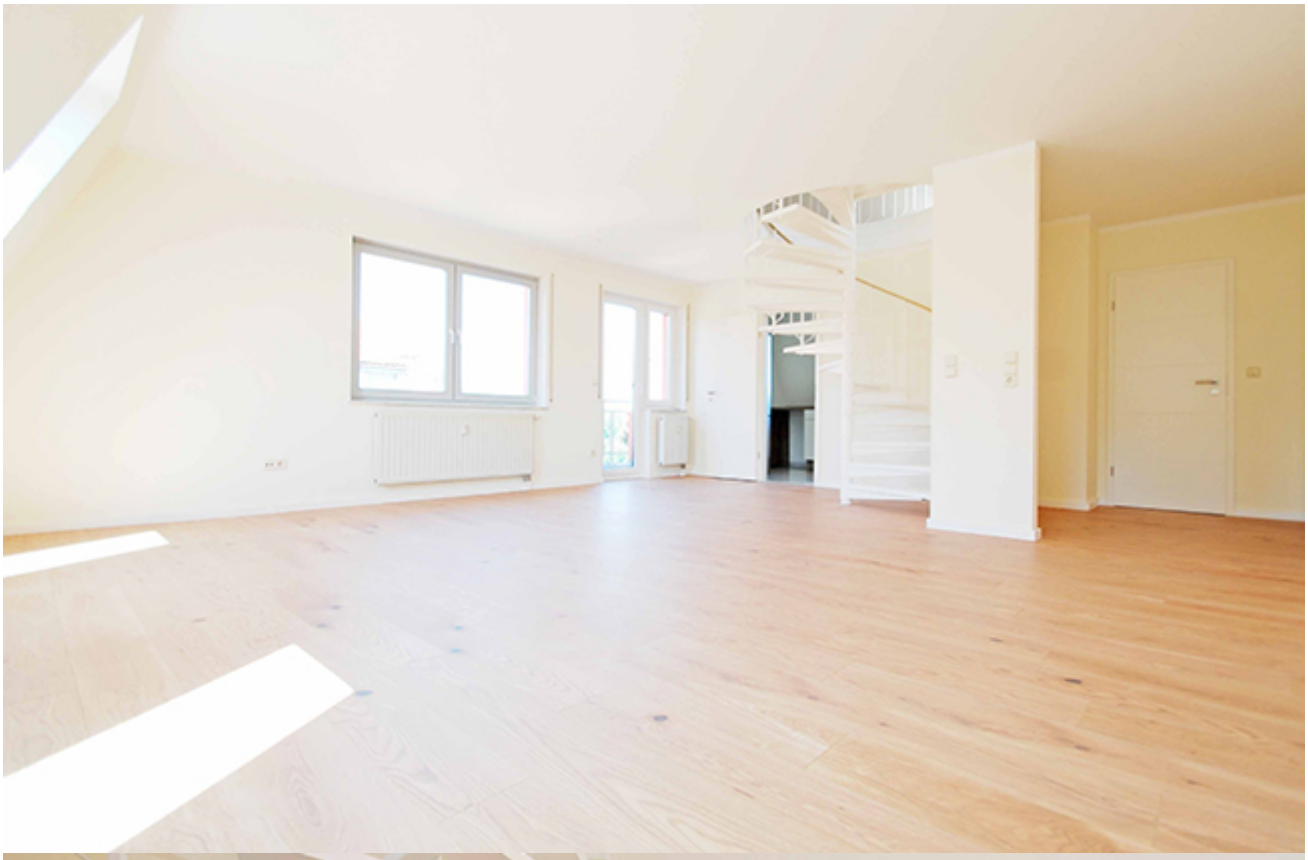
Standort	Dresden
Fläche	ca. 97,01
Zustand	hochwertig sanierte Wohnung
Mietrendite	3,80 %

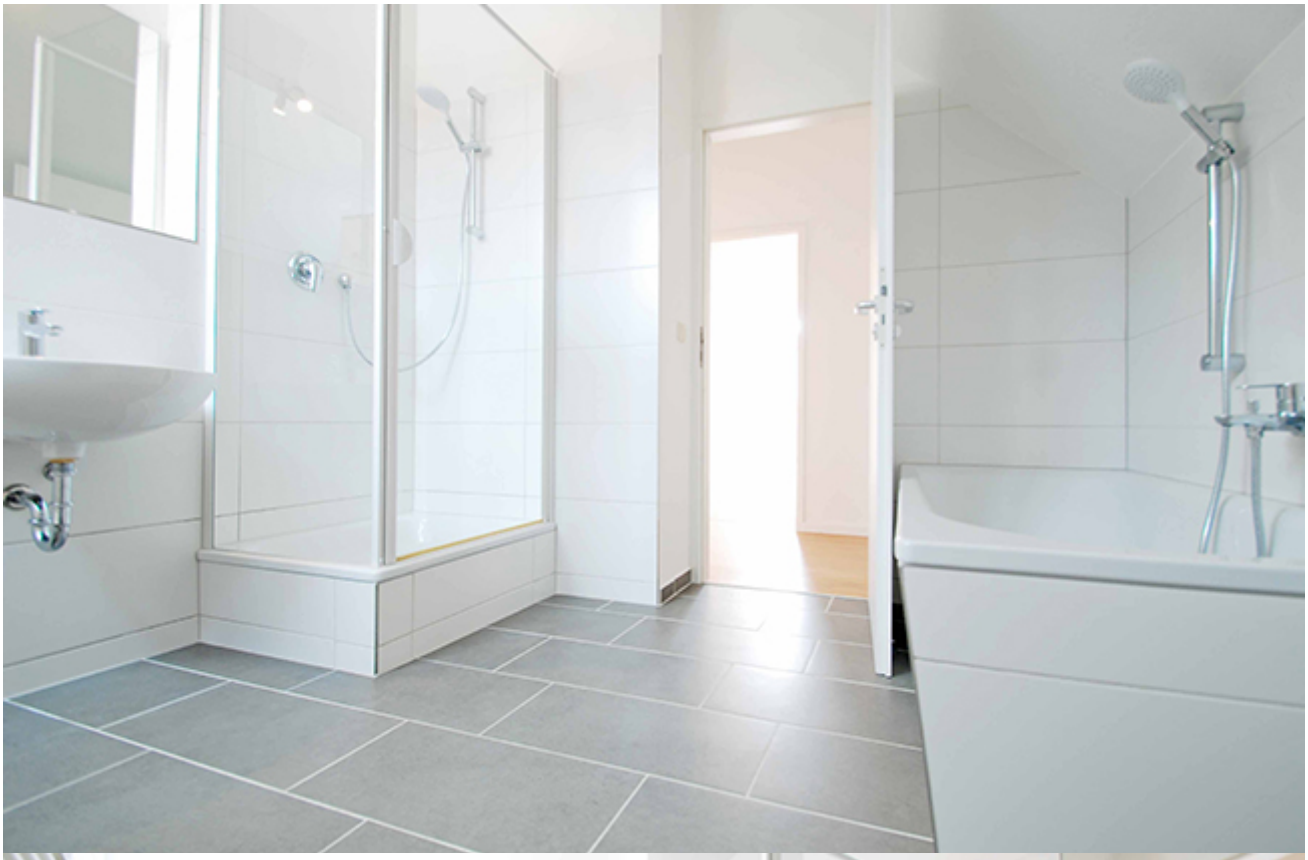
Gesamte Anschaffungskosten:

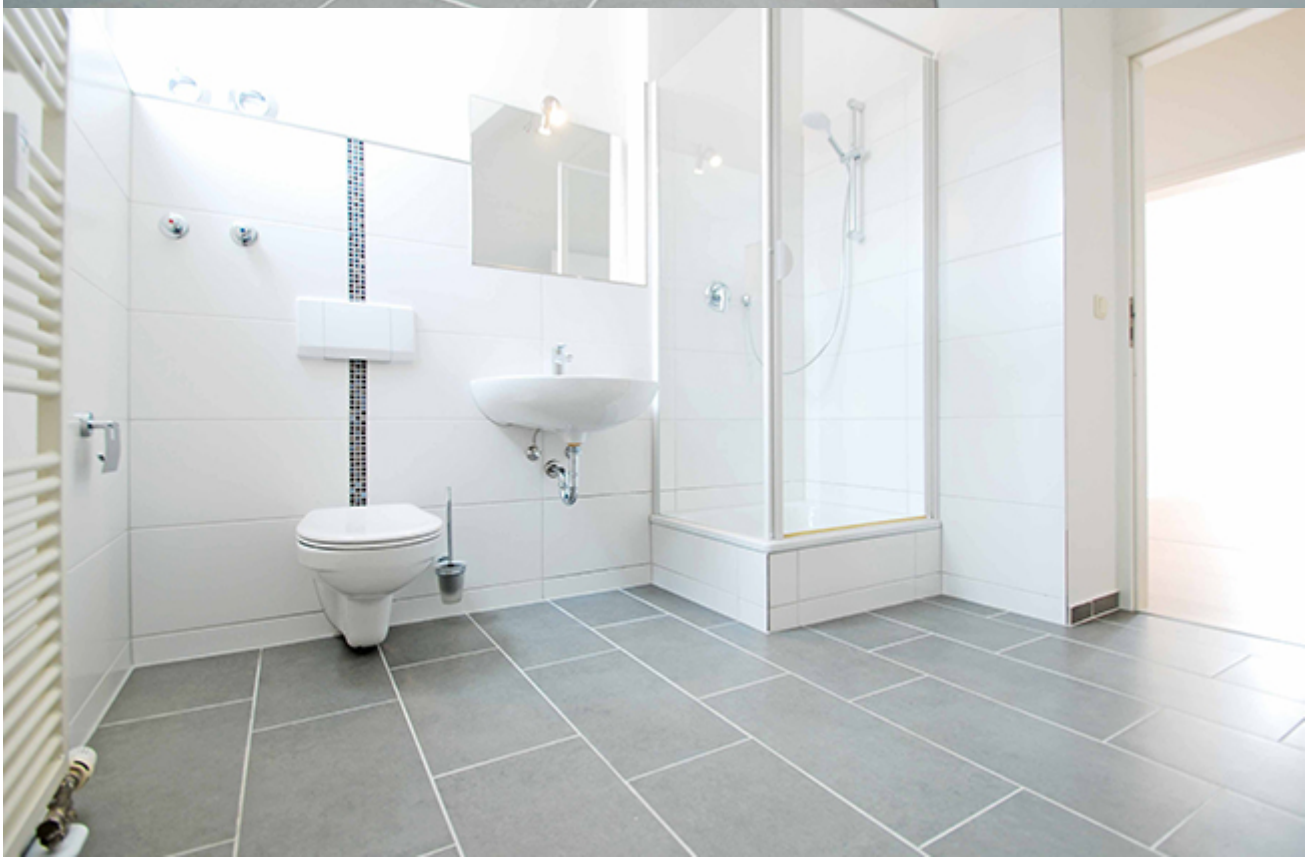
Kaufpreis Nebenkosten

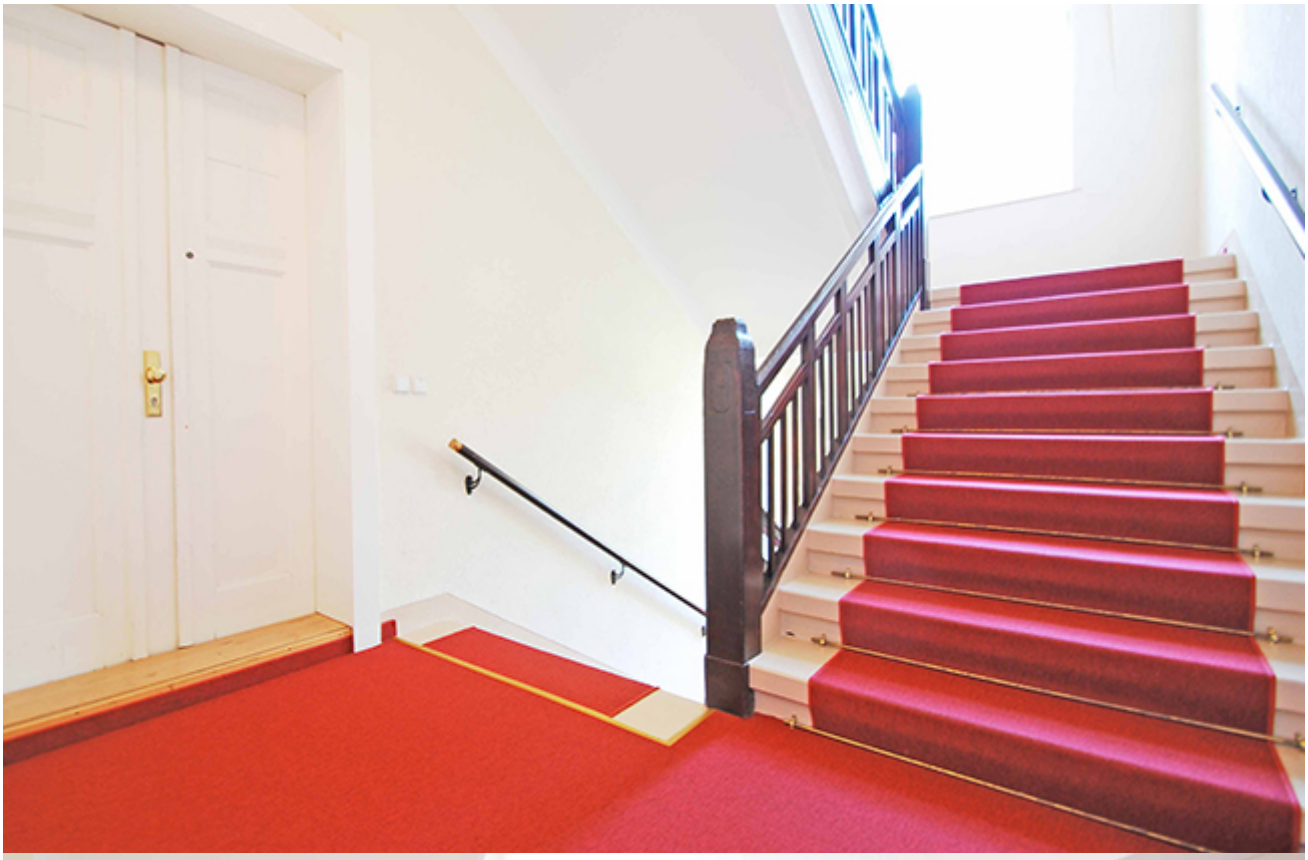
Kaufpreis:		**285.100 EUR**
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	10.178,07 EUR
Notarkosten:	1,00 %	2.851,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	9.978,50 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	1.425,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	**24.433,07 EUR**
Gesamtkosten:		**309.533,07 EUR**

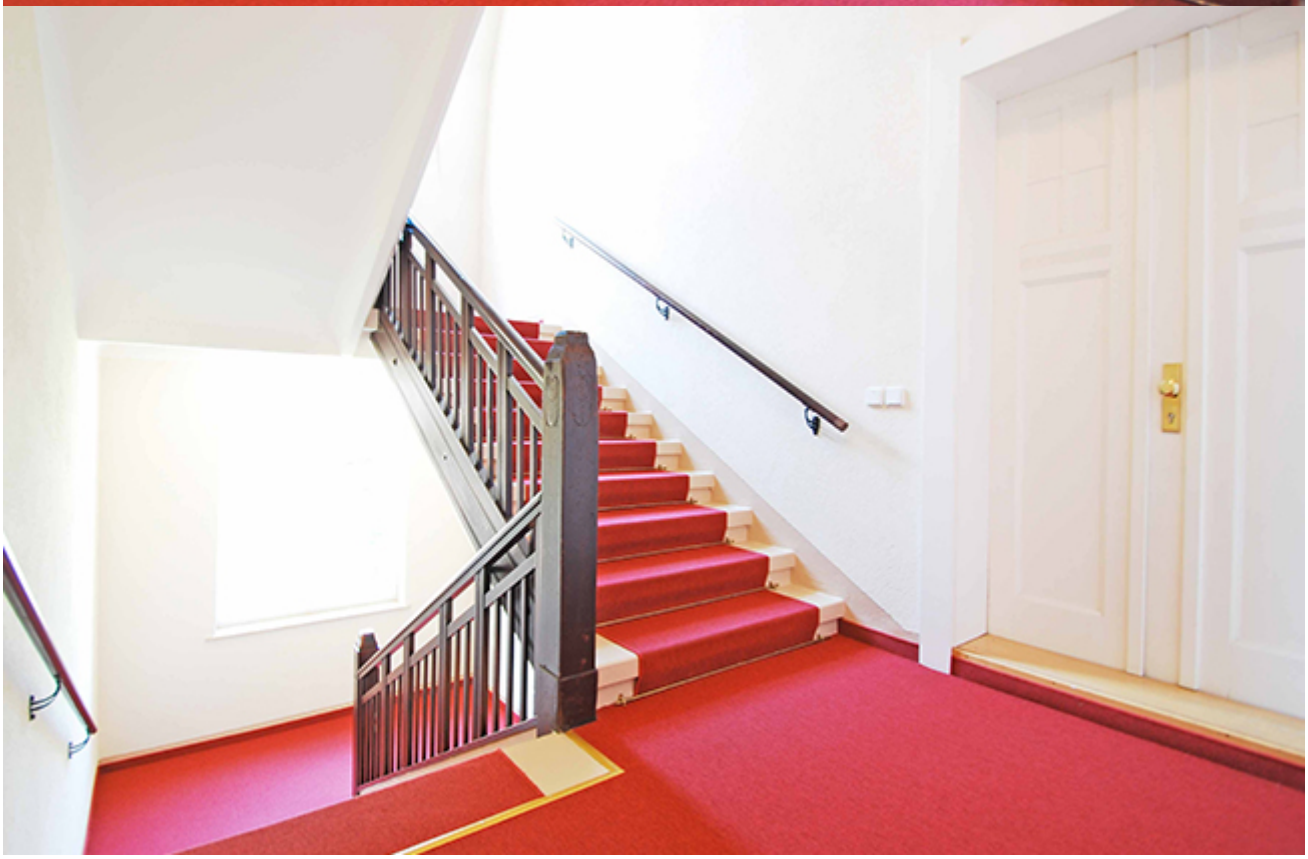
* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.











Beschreibung

Das Gesamtobjekt wurde ca. im Jahr 1900 errichtet. Es besticht durch eine sehr hochwertige, massive Bauweise u.a. mit hochwertigen, detailreichen Stuckelementen an der Fassade und einem edlen Treppenaufgang (gedrechseltes, massives Holzgeländer und Sisalteppich mit Messingstangen). Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wurde im Jahr 2000 von Grund auf saniert und befindet sich Objektbeschreibung in einem sehr gepflegten & guten Zustand. Über die Hofeinfahrt erreicht man den Haupteingang des Gebäudes. Das Haus ist zu 100 % vermietet. Die Mieter bezeichnen die Lage als ruhig und zentral, welche gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine ÖPNV- Anbindung sowie Freizeitmöglichkeiten und eine Schule, Kindergärten etc. befinden sich fußläufig. Der „Drei-Kaiserhof“ ist ca. 400 m entfernt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man das Stadtzentrum in ca. 10 Minuten. Die Autobahn ist in etwa 5 Minuten zu erreichen. Der Blick vom Balkon ist ausschweifend über eine Kleingartensparte und besticht durch viel Grün. Im Hinterhof des Gebäudes besteht die Möglichkeit zum Wäschetrocken und auch zum Grillen.

• einzigartige 4-Raum-Wohnung über zwei Ebenen!
• Mansardegeschoss und Dachgeschoss mit ca. 4 Meter Deckenhöhe für viel Freiheit
• neue Einbauküche nach Maß mit alles Geräten
• Weitblick über ganz Dresden
• Blick auf die Frauenkirche und Elbhänge
• hochwertige Materialien
• Bad mit Wanne & WMA & hinterleuchtetem Spiegel
• sehr nachgefragte, zentrale & grüne Lage
• extra Abstellraum in der Wohnung & Kellergeschoss

Kontaktieren Sie mich direkt

Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11