



**IMMOBILIEN**

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



## Merbitzer Dresden

**Kaufpreis ab:**  
**158.400 EUR**

**PLZ**        01157

**Baujahr**    1900

**Objektart**    Denkmal / ETW



## Objektinformationen

Standort	Dresden
Fläche	ca. 63,37 m <sup>2</sup>
Kernsanierung	2009
Mietrendite	4,00 %

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>158.400 EUR</b>
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	5.654,88 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	1.584,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	5.544,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	792,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>	<b>13.574,88 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>171.974,88 EUR</b>

\* 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





# 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







**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





# 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





# IMMOBILIEN

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





## Beschreibung

Das Gesamtobjekt wurde ca. im Jahr 1900 errichtet und steht aufgrund seiner einzigartigen Merkmale unter Denkmalschutz. Es besticht durch eine hochwertige, massive Bauweise. Das Haus wurde ca. im Jahr 2008 kernsaniert. Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Vor dem Haus befinden sich einige PKW-Stellplätze. Über eine seitliche Treppe erreicht man den Haus- Objektbeschreibung eingang. Das Haus ist immer vollvermietet. Die Mieter bezeichnen die Lage als ruhig und zentral, welche sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (u. a. Straßenbahn, DB und Bus) erreichbar ist. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Freizeitmöglichkeiten und eine Schule, Kindergärten etc. befinden sich fußläufig. Lebensmittelgeschäfte und viele weitere Geschäfte, als auch Praxen befinden sich ebenfalls fußläufig. Das gesamte Grundstück ist sehr grün und das umlaufende Grundstück ist gartenähnlich angelegt. Hier gibt es einen Wäschetrockenplatz & die Möglichkeit zum Grillen und zur gemeinschaftlichen Nutzung. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man das Stadtzentrum in ca. 10 Minuten. Die Autobahn ist in etwa 3 Minuten zu erreichen.

- helle 2-Raum-Wohnung mit großer Süd-Terrasse
- sehr schön sanierter Altbau unter Denkmalschutz!
- neuwertiger Zustand der Wohnung!
- moderne Einbauküche mit allen Geräten
- Bad mit Wanne & Handtuchheizer
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- PKW-Stellplatz direkt am Haus
- schöne, grüne & ruhige Lage
- extra Kellerraum & Trockenraum & Fahrradraum
- hochwertiger Gebäudezustand
- sehr gute Anbindung an den ÖPNV & Autobahn
- grünes Grundstück mit Gemeinschaftsgrünfläche



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11