



**IMMOBILIEN**

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



## Dresdner Straße Meißen

**Kaufpreis ab:**  
**115.578 EUR**

**PLZ**        01662

**Baujahr**    1995

**Objektart**   Bestand



## Objektinformationen

<b>Baujahr</b>	1995
<b>Wohnungsgröße</b>	55,65 qm
<b>Objektart</b>	2-Raum-Eigentumswohnung
<b>Etage</b>	2. OG
<b>Objektzustand</b>	sehr gepflegtes Gebäude mit zeitgemäßer Ausstattung
<b>Energieausweis</b>	Endergieverbrauch 85,1 kWh, inkl. Warmwasser, gültig bis 29.04.2024, Energieträger Fernwärme
<b>Dach</b>	Satteldachkonstruktion, Eindeckung mit Taunuspferne, Dachrinne aus Titanzblech
<b>Wände</b>	tragende Innenwände: Stahlbeton, Holzlochziegel
<b>Decken</b>	Stahlbetonmassivdecken, Wärm- und Trittschallisolierung auf den Geschossdecken
<b>Treppen</b>	Podeste aus Stahlbeton, Marmorbelag
<b>Türen</b>	Wohnungseingang: Vollspantürblatt, edelholzfurniert, Innentüren: Röhrenspantürblatt, edelholzfurniert Badtür mit Lüftungsgitter
<b>Fenster</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Außenjalousien, Rollädenkästen wärmegeämmt
<b>Bodenbeläge</b>	PVC in Fischgräten-Parkett-Optik, in der Küche und Bad Fliesen, Abst. PVC
<b>Badausstattung</b>	innenliegend, Lüfter, Dusche mit fester Duschaabtrennung, Waschbecken und WC, raumhoch gefliest
<b>Küchenausstattung</b>	innenliegend, mit Fliesenspiegel, Abzug
<b>Balkon</b>	ja
<b>Aufzug</b>	ja
<b>Sonstige</b>	Tiefgaragenstellplatz und Bodenabteil
<b>Kaufpreis</b>	115.578,95 Euro
<b>Hausgelzahlung</b>	202,00 € p.m.
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	6.092,49 € per 31.12.2018
<b>Mieter</b>	Vermietet seit 01.09.2010



Nettokaltmiete Ist	280,00 € p.m.
Nettokaltmiete Soll	336,00 € p.a.
Stellplatzmiete	30,00 € p.m.
Gesamtmieteinnahmen	366,00 € p.m.
Energiekennwert	90,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>115.578 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	1.733,67 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	4.045,23 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	577,89 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>5,50 %</b>	<b>6.356,79 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>121.934,79 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





## Beschreibung

### Zur Lage

Die Kreisstadt Meißen liegt im gleichnamigen Landkreis und ist international be-rühmt für die Herstellung des Meißner Porzellans, das als erstes europäisches Por-zellan seit 1708 hergestellt wird. Meißen – inmitten herrlicher Landschaft gelegen – ist nicht nur Touristen- und Ausflugsziel.

In Meißen ist ein zunehmendes Wachstum von Wirtschaft, Kultur, Bevölkerung und Infrastruktur positiv erlebbar. Die gewachsene und hervorragend ausgebaute Infra-struktur sowie die Nähe zur Landeshauptstadt und Kunstmetropole Dresden sowie zum Nationalpark Sächsische Schweiz machen Meißen auch als familienfreundlichen Wohnort attraktiv.

Aus welcher Himmelsrichtung Sie auch kommen, den Meißner Burgberg kann man schon von weitem sehen. Er wird bekrönt von den Türmen des gotischen Meißner Doms und der berühmten Albrechts-burg, dem ersten Schloss Deutschlands. Mit einer einzigartigen Altstadt, die fast vollständig unter Denkmalschutz steht und mit ihren individuellen Gassen, liebevoll sanierten Häusern, begrünten Hin-terhöfen und kulturellem Reichtum wählen immer mehr Menschen Meißen zu ihrem neuen Lebens-mittelpunkt.

Als nordöstlichstes Weinanbaugebiet, entlang der „Sächsischen Weinstraße“, laden zahlreiche gemüt-liche Weinstuben und im Sommer Besenwirtschaften zu einem Gläschen Wein ein. Höhepunkt ist je-des Jahr im September das „Meißner Weinfest“.

Verkehrslage: Meißen ist aus allen Richtungen gut erreichbar. Von Dresden nur 25 km entfernt und von Leipzig 80 km, ist Mei-ßen über die Autobahnen und Bundesstraßen sehr gut ange-bunden.

Die S-Bahn in Richtung Dresden verkehrt alle 20 Minuten. Hier sind sie an das bundesweite ICE-Netz angebunden oder können bequem den Flughafen Dresden erreichen. Mit dem Bus gelan-gen sie zuverlässig in die umliegenden Regionen. Und sogar mit der Fähre oder dem Ausflugs-schiff gelangen sie nach Meißen. Die Flotte der 1836 gegründeten sächsischen Dampfschiff-fahrtsgesellschaft gilt als älteste und größte Raddampferflotte der Welt. Die historischen Schaufelraddampfer bringen sie elbauf- oder abwärts.

**Nachbarbebauung** Die Liegenschaft mit der Adresse Dresdner Str. 37 befindet sich in einer gepflegten

**und Infrastruktur:** und grünen Wohnlage Meißens, nur 250 m vom Elbradeweg entfernt.

Im Umkreis von 500 m finden Sie alles, was Sie zum Leben benötigen. Ärzte, Apotheken, Bäcker, Schulen, sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf sind vorzufinden. Das Objekt ist ebenfalls sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. 20 m vom Objekt entfernt, befindet sich die Bushaltestelle „Meißen Bergstraße“. Von hier aus sind das Zentrum Meißens in wenigen Minuten erreichbar. Der S-Bahnhof Meißen ist 900 m vom Objekt entfernt. Von hier aus haben Sie Anschluss an die Bahn und erreichen mit dieser zum Beispiel den Hauptbahnhof Dresden in 30 min. Um kurze Wege zu



erledigen, bieten sich die gut ausgebauten Radwege in Meißen an.

## **Zum Objekt**

Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich

um eine attraktive 2-Raum-Wohnung in einem

1995 errichteten Wohn-und Geschäftshaus. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und kann über den Treppenaufgang sowie auch bequem mit dem Aufzug erreicht werden. Sie betreten die

Wohnung über einen kleinen Flur, welcher durch Holz-Glaselemente vom Wohnzimmer abgegrenzt ist. Der große Wohnraum bildet den Mittelpunkt der Wohnung und lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Des Weiteren bietet er den Zugang zur Terrasse bzw. Freisitz.

Die kleine Küche ist von Wohnraum abgegrenzt und praktischer Weise befindet sich direkt daneben der Abstellraum, welcher gut als Vorratskammer genutzt werden kann.

Das innenliegende Bad mit Dusche und Lüfter ermöglicht den Zugang zum Schlafzimmer, welcher sehr schön hell und praktisch geschnitten ist.

Zur Wohnung gehört zusätzlich ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Abstellraum unter dem Dach.



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11