



**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

# Emil-Ueberall-Straße in Dresden

**Kaufpreis ab:**  
**190.000 EUR**

**PLZ** 01159

**Baujahr** 1995

**Objektart** Saniertes Bestandsgebäude



## Objektinformationen

Etage	1. Obergeschoss
Anzahl der Zimmer	2
Wohnfläche	ca. 61,86 m <sup>2</sup>
Letzte Sanierung der Wohnung	2025
Beginn Mietvertrag	Dezember 2025
Besonderheiten	incl. Einbauküche
Stand der IHR zum 31.12.2025	55.857,11 €
Kaufpreis Stellplatz Innenhof	15.000,-- €
Energiekennwert	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>190.000 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	2.850,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,50 %	10.450,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	950,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>7,50 %</b>	<b>14.250,00 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>204.250,00 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





## Beschreibung

### Kapitalanlage in Dresden-Löbtau

#### **Modernisierte Eigentumswohnung mit Stellplatz und stabilem Mieter**

Diese vollständig modernisierte Eigentumswohnung befindet sich in der Emil-Überall-Straße 17 im beliebten Dresdner Stadtteil Löbtau. Die Wohnung überzeugt durch eine attraktive Kombination aus zentrumsnaher Lage, stabilem Mietverhältnis und bereits abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen – eine interessante Möglichkeit für Kapitalanleger mit langfristigem Anlagehorizont.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus den Jahren 1993/1994 und verfügt über ca. 61,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen dazugehörigen Außenstellplatz und ein Kellerabteil. Durch die umfangreiche Modernisierung der Wohnung und wichtige bereits durchgeführte Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum bietet das Objekt eine solide Ausgangssituation für Investoren.

#### **Dresden – Wachstumsstandort mit Zukunft**

Dresden zählt zu den wirtschaftlich stärksten Städten Ostdeutschlands und entwickelt sich seit Jahren dynamisch. Die Landeshauptstadt Sachsens verbindet eine starke Hochschullandschaft mit international bedeutenden Technologieunternehmen und einem attraktiven Wohnumfeld.

Besonders die Entwicklung rund um „Silicon Saxony“ sorgt für langfristige Wachstumsimpulse. Unternehmen wie TSMC, Bosch, Infineon oder GlobalFoundries investieren Milliardenbeträge in den Standort Dresden und schaffen tausende neue Arbeitsplätze. Dadurch steigt die Nachfrage nach Wohnraum kontinuierlich.

Neben der wirtschaftlichen Stärke überzeugt Dresden durch eine hohe Lebensqualität, eine historische Altstadt, zahlreiche Grünflächen sowie eine hervorragende Infrastruktur.

#### **Löbtau – gefragter Stadtteil mit Entwicklungspotenzial**

Der Stadtteil Löbtau gehört seit Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen Dresdens außerhalb der direkten Innenstadt. Besonders beliebt ist der Stadtteil bei jungen Berufstätigen, Studenten und Fachkräften.

Die Emil-Überall-Straße profitiert von einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt sowie zur Technischen Universität Dresden. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Löbtau zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft, attraktive Altbausubstanz und eine



stabile Mietnachfrage aus. Gerade bei Kapitalanlegern gewinnt der Stadtteil aufgrund seines Entwicklungspotenzials zunehmend an Bedeutung.

## **Eckdaten der Wohnung**

- \* ca. 61,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 1. Obergeschoss
- \* Außenstellplatz inklusive
- \* Kellerabteil vorhanden
- \* vollständig modernisierte Wohnung
- \* Baujahr ca. 1993/1994
- \* gepflegte Wohnanlage
- \* stabile Vermietung
- \* attraktiver monatlicher Gesamtertrag
- \* Heizung 2021 erneuert
- \* Dach 2022 erneuert
- \* Strangsanierung 2025 abgeschlossen

Die Wohnung ist bereits vermietet und erzielt inklusive Stellplatz, Einbauküche und Kellerabteil einen monatlichen Gesamtertrag von 830 €.

## **Solide Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive**

Die Kombination aus wachstumsstarkem Standort, modernisiertem Objektzustand und stabiler Vermietung macht diese Wohnung zu einer interessanten Buy-&-Hold-Kapitalanlage in Dresden.



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11