Franz-Mehring Straße Dresden

Kaufpreis ab:
110.000 EUR

PLZ	01237
Baujahr	1965
Objektart	Bestand

Objektinformationen

Baujahr	1965
Kernsanierung	1998
Wohnfläche WE	ca. 46,96 m2
Kaufpreis pro m2	2.342 €
Kaufpreis Wohneinheit	110.000 €
Kaltmiete p.a.	4.508 €
Mietrendite p.a.	4,10 %

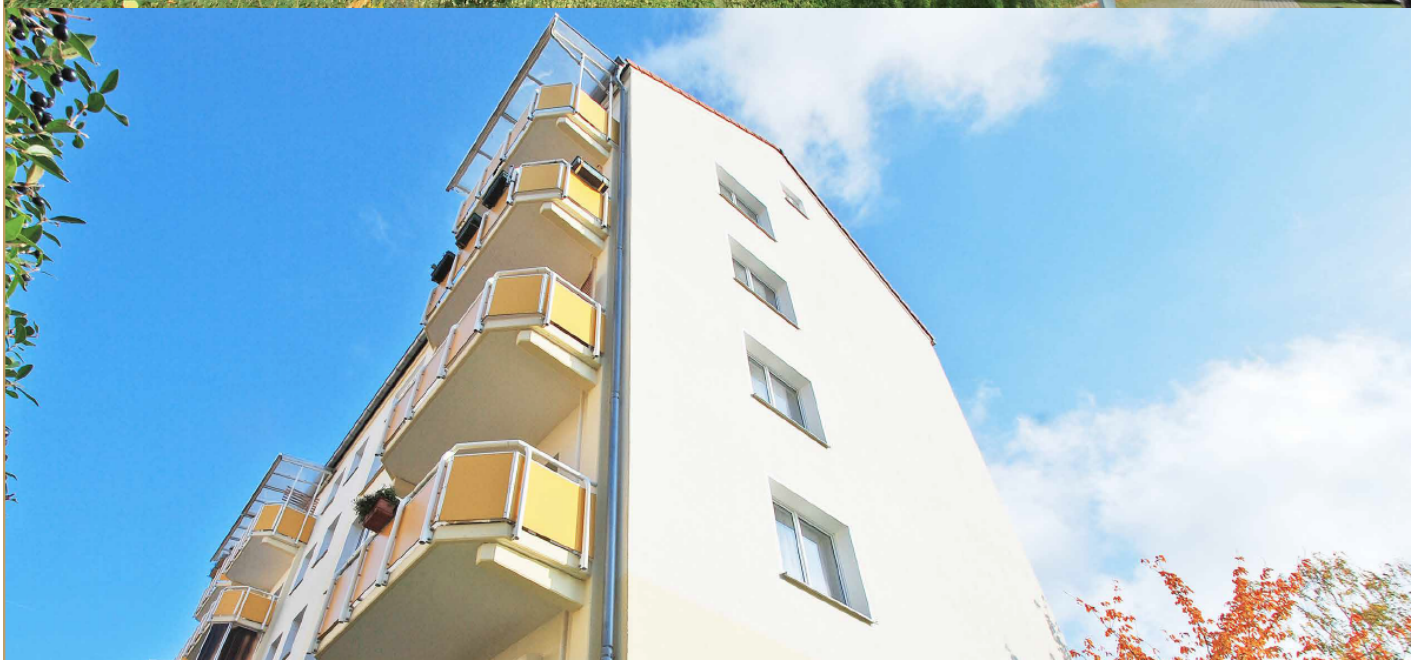
Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten

Kaufpreis:		**110.000 EUR**
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	3.927,00 EUR
Notarkosten:	1,00 %	1.100,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	3.850,00 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	550,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	**9.427,00 EUR**
Gesamtkosten:		**119.427,00 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.

PRIVATGRUNDSTÜCK

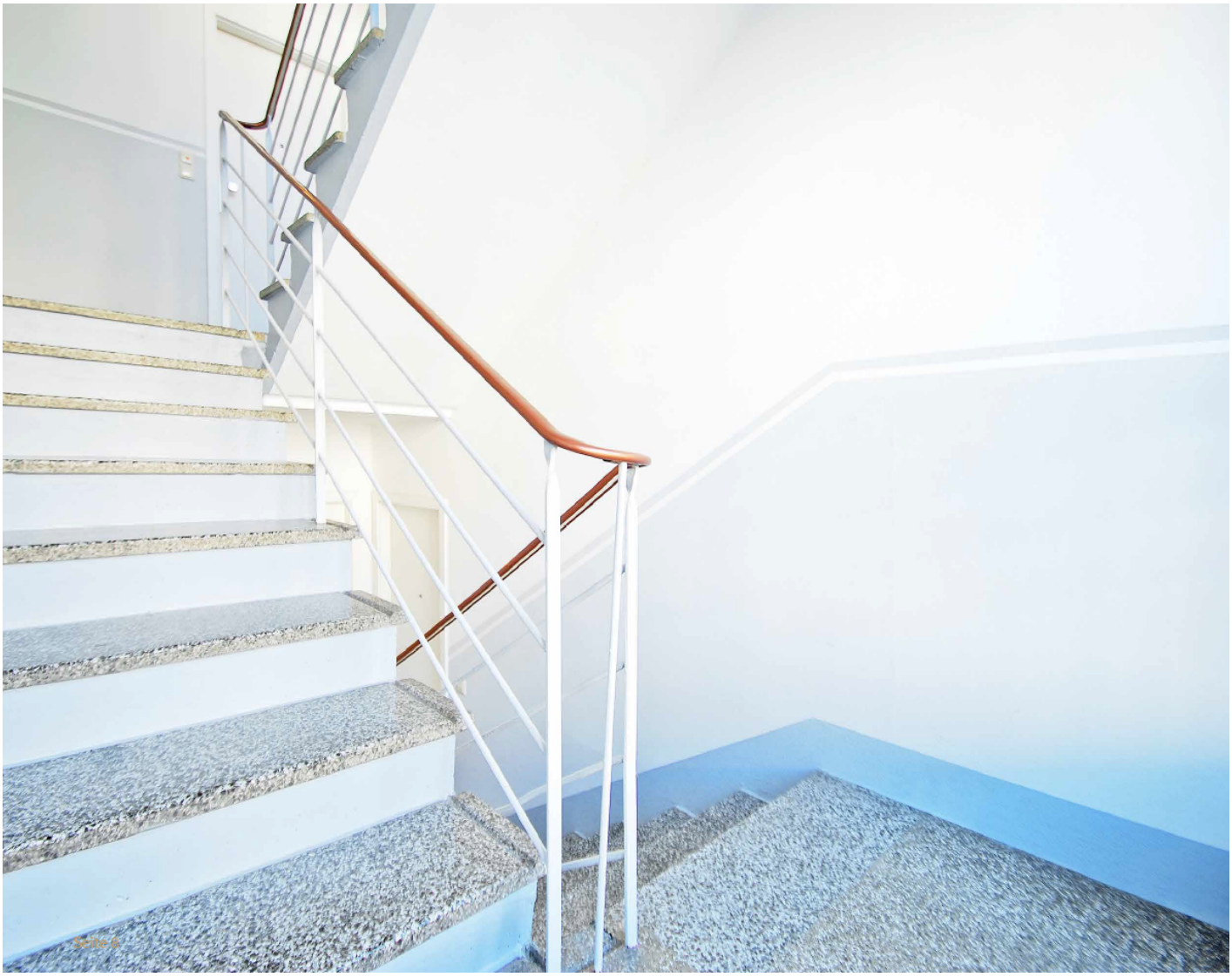


63
Seite 10

Seite 11

63

Seite 2



Seite 20

Beschreibung

Zur Lage

Seidnitz ist seit 1902 ein Stadtteil im Dresdner Osten. Es gehört zu den statistischen Stadtteilen Seidnitz/Dobritz und Tolkewitz/Seidnitz- Nord und damit zum Ortsamtsbereich Blasewitz. Seidnitz befindet sich zwischen Striesen und Reick und ist vor allem durch die Dresdner Galopprennbahn bekannt. Schon im 18. Jahrhundert gehörten Pferderennen zum Programm höfischer Feste im Stadtgebiet. Das heutige Gelände wird aber erst seit 1891 auf Initiativen des Dresdner Rennvereins 1890 e.V. und des Industriellen Hugo von Hoesch für Rennen genutzt. Der Stadtteil mit mittleren und guten Wohnlagen ist heute unter anderem auch von Gewerbegebieten und Wohnbebauung geprägt. Die Bebauung ist dennoch verschiedenartig. Nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden hier größere Industriebetriebe. Die Leubener Kirchgemeinde erwarb das Goschmannsche Gut, die kriegsbeschädigte Scheune wurde ab dem Juni 1951 notdürftig repariert und am 2. Advent des Jahres zur Kirche geweiht, die Ställe wurden zu Gemeinderäumen umgebaut. Die Kirche erhielt 1953 den Namen Nazarethkirche und ihre Gemeinde erhielt die Selbstständigkeit. Das schlichte Bauwerk ist inzwischen ein eingetragenes Kulturdenkmal. Mit dem Seidnitz-Center wurde nach der politischen Wende in der DDR ein Einkaufszentrum gebaut, dessen Keller anfangs von Diskotheken, heute von einem Fitnessstudio genutzt wird. Dieses typische „künstliche“ Stadtteilzentrum wirkt wie ein Magnet und wird auch oft von Bewohnern anderer Stadtteile genutzt. In größeren Bürokomplexen des Stadtteils befinden sich zum Beispiel regional aktive Medienbetriebe und Druckhäuser.

Zum Objekt

Die attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahre 1998 hochwertig kernsanierten Mehrfamilienhauses mit dem Baujahr um circa 1965. Das Gebäude besticht durch eine hochwertige und massive Bauweise, welche für die Jahre der Errichtung typisch gewesen ist. Das Gebäude besteht aus insgesamt sechs Etagen (Keller, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. OG und Dachgeschoss). Das Gebäude ist mit Balkonen ausgestattet. Direkt hinter dem Gebäude, somit vom Balkon der Wohnung, blickt man auf die nördlichen Elbhänge. Das Gebäde ist zu 100 % vermietet. Die Mieter bezeichnen die Lage als ruhig und gut gelegen, da man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht in das Stadtzentrum gelangt. Die Wohnung befindet sich in einem von den Mietern sehr gepflegten Zustand. Der Grundriss ist zweckmäßig und zugleich attraktiv geschnitten. Die Wohnung ist schön hell. Das Badezimmer ist mit einem Fenster und einer Wanne ausgestattet. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Küche. Das Schlaf- und Wohnzimmer sind separat. In unmittelbarer Umgebung findet man sämtliche ÖPNV-Anbindungen.

Besonderheiten

• helle & attraktive 2-Raum-Wohnung mit Balkon

• schöner Süd-Ost-Balkon mit Weitblick auf die Elbhänge

- Bad mit Fenster & Wanne
- separate Küche mit Fenster & extra Kellerraum
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- separates Wohn- & Schlafzimmer; keine Durchgangszimmer
- PKW-Stellplätze vor dem Haus
- sehr gute ÖPNV-Anbindung!
- sehr attraktive & grüne Wohnlage!
- sehr niedriger Energiekennwert!

Kontaktieren Sie mich direkt

Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11