



IMMOBILIEN

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



Fröbel Straße Dresden

Kaufpreis:

140.900 EUR

PLZ 01159

Baujahr 1905

Objektart Bestand



Objektinformationen

Baujahr	1905
Kernsanierung	2010
Wohnfläche	ca. 43,74 qm
Zimmer	2
Kaufpreis pro qm	ca. 3.221,00 Euro
Kaufpreis Wohneinheit	140.900,00 Euro
Gesamtkaltmiete p.a.	5.354,00 Euro
Mietrendite p.a.	3,80 %

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		140.900 EUR
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	5.030,13 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	1.409,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	4.931,50 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	704,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	12.075,13 EUR
Gesamtkosten:		152.975,13 EUR

* 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





Beschreibung

Zur Lage

Die Friedrichstadt ist ein linksseitig der Elbe gelegener Stadtteil Dresdens und gehört zum Ortsamtsbereich Altstadt, bildet aber eine eigene Gemarkung. Die Friedrichstadt ist unweit des Stadtzentrum Dresdens gelegen und stellt damit einen sehr interessanten Wohnraum dar. In der Friedrichstädter Friedrichstraße (die übrigens nicht nach dem gleichen Friedrich benannt ist) befindet sich direkt gegenüber vom Friedrichstädter Krankenhaus einer der bedeutendsten Friedhöfe Dresdens, der Alte Katholische Friedhof. Die Friedrichstadt ist geprägt durch das denkmalgeschützte Krankenhaus, die wenigen erhalten gebliebenen Gebäude des Vorwerkes und das technische Rathaus am Verschiebebahnhof Dresden- Friedrichstadt. Als eine der wenigen intakt gebliebenen Straßen in Innenstadtnähe, hat die Friedrichstraße neben einer barocken Kirche zahlreiche Wohnhäuser dieser Stilrichtung, die unter Denkmalschutz stehen. Der Stadtteil entwickelt sich zunehmend zu einem sehr reizvollen und interessanten Wohngebiet. Gegenwärtig werden hier viele Gebäude saniert und auch Neubau geschaffen. In Friedrichstadt befindet sich außerdem der Alberthafen mit dem weithin sichtbaren Gebäude der Dresdener Mühle oder Hafenmühle sowie der ehemalige Städtische Vieh- und Schlachthof, die heutige Messe. Die Friedrichstadt wird über den Bahnhof Dresden-Mitte, der sich an der östlichen Grenze zum Stadtteil Wilsdruffer Vorstadt befindet direkt mit dem Regionalverkehr in Richtung Görlitz und Leipzig der Eisenbahn eingebunden. Die S-Bahn verbindet die Friedrichstadt in 19 Minuten mit dem Flughafen Dresden. Am südlichen Bahnhof Dresden-Friedrichstadt halten zudem Züge in Richtung Hoyerswerda und Cottbus. Zur Autobahn A4 gelangt man mit dem PKW in ca. 5 Minuten.

Zum Objekt

Die sehr hochwertige 2-Raum-Wohnung befindet sich bequem im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2010 sehr hochwertig kernsanierten Altbau-Mehrfamilienhauses welches ca. im Jahr 1905 errichtet wurde. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz/Kulturdenkmal. Es besticht durch eine hochwertige, massive Bauweise mit aufwendiger Fassade & Sandsteinstuckelementen & Balkonen im Objektbeschreibung Innenhof. Das Objekt befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Das Haus ist zu 100 % vermietet. Die Mieter bezeichnen die Lage als sehr zentral. Der Blick von der Wohnung ist ausschweifend. Im Hinterhof des Gebäudes besteht die Möglichkeit zum Wäschetrocken und auch zum Grillen. Über den Flur der Wohnung gelangt man in das Bad mit Fenster, Wanne, Duschtrennwand, Handtuchheizer & WMA, in die offene Küche (mit neuer EBK nach Maß) und Wohnbereich sowie in das Schlafzimmer. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, ÖPNV-Anbindungen (ca. 10 Min. in das Stadtzentrum) sowie Restaurants, Schulen, Kindergärten, etc. befinden sich allesamt fußläufig. Der „Drei-Kaiserhof“ (Einkaufszentrum) ist ca. 500 m entfernt. Die A17 & A4 sind in etwa 5 -10 Min. zu erreichen.

Kernsaniierung 2010

- Bad komplett neu gefliest
- neue Keramiken und Armaturen im Bad



- neue Wanne mit Duschtrennwand & Handtuchheizer
- Küche komplett neu gefliest
- neue Einbauküche nach Maß aus 2020!
- Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzug, ...
- neue moderne weiße Innentüren
- hochwertiger Parkettfußboden!
- neue weiße Sockelleisten
- neue Fenster, Elektrik, Sanitär, Dach, etc.

Besonderheiten

- sehr attraktive & nachgefragte 2-Raum-Wohnung
- neuwertiger Zustand & hochwertige saniert in 2010!
- Denkmalschutzobjekt & bequem im 1. OG mit Blick!
- helle Wohnung in West-Ausrichtung
- Bad mit Fenster & Wanne & Duschtrennwand & WMA
- moderne offene Küche mit Einbauküche nach Maß
- extra Kellerraum
- Stuck an der Fassade & Malerei im Treppenaufgang!
- attraktive, zentrumsnahe Lage
- kostenfreie PKW-Stellplätze vor dem Haus
- Gemeinschaftsgrünfläche zum Wäschetrocknen/Grillen



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11