



**IMMOBILIEN**

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



## Gambrinusstraße Dresden #2

**Kaufpreis:**  
**165.000 EUR**

**PLZ**        01159

**Baujahr**   1910

**Objektart**   Bestand



## Objektinformationen

Nähere Informationen	siehe Beschreibung unten
Energiekennwert	74,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>165.000 EUR</b>
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	5.890,50 EUR
■ Notarkosten:	1,50 %	2.475,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,50 %	9.075,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	825,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	11,07 %	<b>18.265,50 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>183.265,50 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



**IMMOBILIEN**

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



## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung in Dresden-Friedrichstadt.

Die Wohnung umfasst ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch den stilvollen Altbaucharme. Die Einheit wird über eine schöne große Flügeltür betreten. Vom Flurbereich gehen fast alle Räumlichkeiten ab. Alle Zimmer haben eine optimale Größe. Das Wohnzimmer befindet sich mittig des Flurbereiches. Die zwei Schlafzimmer sind rechtsseitig angeordnet, wobei eines ein Durchgangszimmer ist. Die Küche befindet sich auf der linken Seite. Das innenliegende Badezimmer ist direkt neben dem Eingangsbereich aufzufinden – dieses ist mit einer Dusche ausgestattet.

Durch eine Überarbeitung des Grundrisses könnte ein größeres Bad entstehen. Sie finden bei den Grundrissen ein Beispiel der ursprünglichen Anordnung.

Alle Wohnräume sind mit Dielenböden versehen. Die Küche und der Flur sind mit Vinyl versehen. Das Bad ist gefliest.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Die Wohnung ist aktuell für 540,00 € kalt vermietet, dass entspricht 6.480,00 € p.a..

Die Innenbilder sind vor der Neuvermietung in 2018 entstanden und sollen einen ersten Eindruck verleihen. In diesem Zuge wurde die Wohnung komplett modernisiert. Es wurden folgenden Arbeiten ausgeführt: Aufarbeitung bzw. Neuverlegung der Böden, Küche gefliest inkl. neuem Fliesenspiegel, Bad neu hergestellt, neue Innentüren oder Überarbeitung der Vorhandenen.

Eine Eigennutzung ist bei dieser Wohnung möglich. Gern unterstützen wir Sie bei der Umsetzung.

## Ausstattung

- 3-Zimmer-Wohnung im 1.OG
- ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Denkmalschutz
- Modernisierung der Wohnung 2018 (Aufarbeitung bzw. Neuverlegung der Böden, Küche gefliest inkl. neuem Fliesenspiegel, Bad neu hergestellt, neue Innentüren oder Überarbeitung der Vorhandenen)
- zwei Schlafzimmer
- innenliegendes Bad mit Dusche
- Küche
- Flur
- Grundrissänderung sehr gut umsetzbar
- Vinyl in Flur und Küche verlegt
- Dielenboden in den Wohnbereichen
- Bad gefliest
- Kellerabteil
- vermietet für 540,00 € kalt, dass entspricht 6.480,00 € p.a.
- Eigennutz ist möglich – gern unterstützen wir bei der Umsetzung



## Lage

Dresden Friedrichstadt, bekannt durch die kulturellen Hotspots wie die Yenidze eine umgewandelte Fabrik mit Märchenlesungen und Restaurant auf dem Dach. Auch die Messe Dresden mit angrenzenden Parkgelände Ostragehege ist ebenfalls für Konzerte, Sportevents und Veranstaltungen bekannt. Die nächste Autobahnauffahrt liegt ca. 10 Autominuten entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Lidl, Aldi und DM sind fußläufig zu erreichen.



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11