



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



Geschwister-Scholl-Straße Dresden

Kaufpreis ab:
145.500 EUR

PLZ 01809

Baujahr 1900

Objektart Bestand



Objektinformationen

Baujahr	1900
Kernsanierung	1994
Renovierung	2014
Wohnfläche	ca. 64,00 qm
Zimmer	2
Etage	3. OG
Kaufpreis pro qm	ca. 2.274,00 Euro
Kaufpreis Wohneinheit	145.500,00 Euro
Gesamtkaltmiete p.a.	5.530,00 Euro
Mietrendite p.a.	3,80 %

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
Kaufpreis:		145.500 EUR
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	5.194,35 EUR
Notarkosten:	1,00 %	1.455,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	5.092,50 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	727,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	12.469,35 EUR
Gesamtkosten:		157.969,35 EUR

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

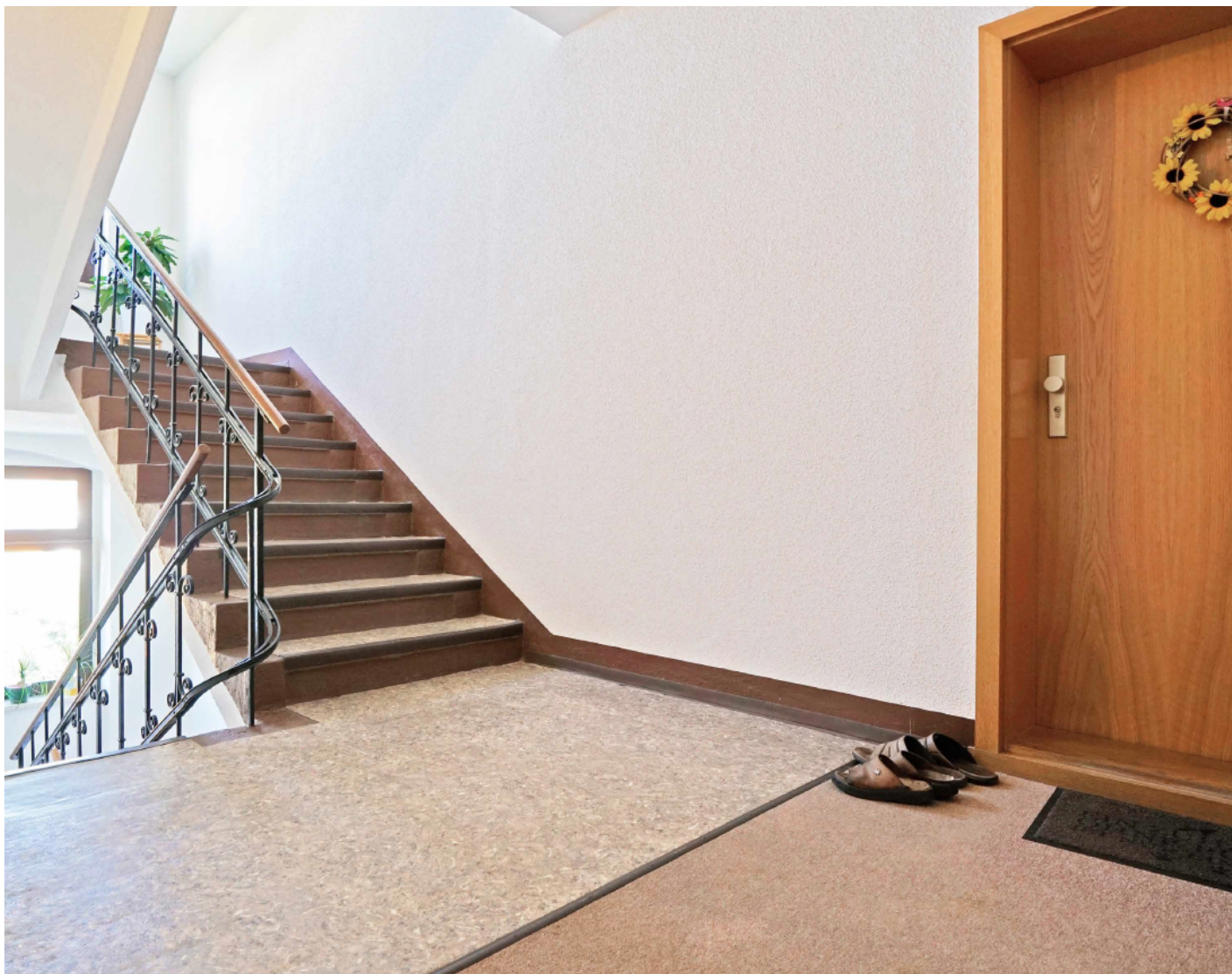
Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





Beschreibung

Zur Lage

Heidenau, im Südosten direkt an die Landeshauptstadt Dresden angrenzend, ist eine Stadt im Freistaat Sachsen. Sie befindet sich im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Sie liegt im Oberen Elbtal an der Mündung der Müglitz in die Elbe. Mit rund 17.000 Einwohnern auf elf Quadratkilometern Fläche weist Heidenau die drittgrößte Bevölkerungsdichte aller sächsischen Gemeinden auf. Aufgrund der steigenden Mieten und Kaufpreise in Dresden ziehen viele Menschen ein Leben in Heidenau und Dohna vor. Aufgrund dessen wachsen diese Städte überproportional. Einhergehend mit ebenfalls steigenden Mieten und Immobilienpreisen ist Dohna ein Geheimtipp in Sachen Investition aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum. Mit einer Fläche von ca. 11 km² liegt im oberen Elbtal und ist die drittgrößte Stadt hinter Pirna und Freital im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Aufgrund seiner sehr günstigen Verkehrsanbindung sind Heidenau/Dohna die Städte der kurzen Wege. Mit der S-Bahn gelangt man in 15 Minuten zum Dresdener Hauptbahnhof (eine kürzere Fahrzeit in das Stadtzentrum Dresdens als von vielen Stadtteilen Dresdens selbst). Straße (Autobahn A17), Bahn, Bus und Schiff sorgen für eine gute und schnelle Erreichbarkeit aller Ziele in Heidenau und von Heidenau aus. Heidenau bietet ein interessantes Umfeld für Familien mit einem umfassenden Angebot an Schulen sowie Jugend- und Kindereinrichtungen. In Heidenau gibt es vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, u.a. großzügig angelegte Spielplätze und Sportanlagen. Besondere touristische Attraktion, aber auch eine Oase der Ruhe und Entspannung, ist der Barockgarten Großsedlitz – eine der bekanntesten barocken Gartenanlagen Deutschlands aus der Zeit Augusts des Starken. Das Stadthaus Heidenau ist Sitz vieler Vereine und Anlaufpunkt für Informationen zu Tourismus und individueller Freizeitgestaltung.

Zum Objekt

Die schöne & helle Dachgeschoss-Wohnung befindet sich in einem sehr guten & gepflegten Zustand in einem hochwertig kernsanierten Altbau-Mehrfamilienhauses welches ca. im Jahr 1910 errichtet wurde. Es besticht durch eine hochwertige, massive Bauweise mit schöner, neu gestrichener Fassade & Balkonen. Das Objekt wurde ca. im Jahr 1994 kernsaniert und befindet sich ebenfalls in einem sehr gepflegten Zustand. Aufgrund der einzigartigen Hanglage genießt man einen ausschweifenden Blick über das weite Elbtal bis zum Elbsandsteingebirge. Über die seitlichen Zugang erreicht man den Haupteingang des Gebäudes. Das Haus ist zu 100 % vermietet. Die Mieter bezeichnen die Lage als zentral. Der Blick von den Wohnung ist ausschweifend bis ins Elbsandsteingebirge/sächsische Schweiz. Das gesamte Grundstück ist mit viel Grün angelegt. Hinter dem Gebäude besteht die Möglichkeit zum Wäschetrocken und auch zum Grillen. Über den Flur der Wohnung gelangt man alle Räume. Jedes Zimmer hat mindestens ein Fenster. Im Wohnzimmer gibt es aufgrund der breiten Dachgaube keine Dachschrägen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine ÖPNV-Anbindung (ca. 13 Min. in das Zentrum Dresdens) sowie Freizeitmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten etc. befinden sich fußläufig.

Besonderheiten

- sehr attraktive 2-Raum-Dachgeschoss-Wohnung



- sehr guter & gepflegter Zustand
- Hanglage mit Weitblick bis ins Elbsandsteingebirge!
- helle & freundliche Wohnung
- Bad mit Fenster, Wanne & Dusche & WMA
- separate Küche mit Fenster & Platz zum Essen
- keine Durchgangszimmer & extra Kellerraum
- grünes, sehr schön angelegtes Grundstück
- Gemeinschaftsgrünfläche zum Wäschetrocknen/Grillen
- niedriger Energiekennwert -> geringe Nebenkosten
- attraktive, zentrale & nachgefragte Wohnlage



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11