



**IMMOBILIEN**

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



## Gohliser Straße Dresden

**Kaufpreis:**  
**311.200 EUR**

**PLZ** 01159

**Baujahr** 1920

**Objektart** Bestand



## Objektinformationen

Baujahr	1920
Kernsanierung	1998
Wohnfläche	ca. 93,72 qm
Zimmer	4
Etage	3. OG
Kaufpreis pro qm	ca. 3.320,00 Euro
Kaufpreis Wohneinheit	311.200,00 Euro
Kaufpreis PKW-Stellplatz	8.000,00 Euro
Gesamtkaltmiete p.a.	11.809,00 Euro
Mietrendite p.a.	3,70 %

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>311.200 EUR</b>
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	11.109,84 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	3.112,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	10.892,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	1.556,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>	<b>26.669,84 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>337.869,84 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







## Beschreibung

### Zur Lage

Der Stadtteil „Dresden-Löbtau“ im Südwesten von Dresden ist zum großen Teil Sanierungsgebiet gewesen. AltLöbtau lässt noch heute die dörfliche Anlage deutlich erkennen. Als Beispiel dienen die am Hang des Lerchenberges errichteten 15 Gutsarbeiterhäuser, die sogenannten Drescherhäuser. Im 19. Jahrhundert entstanden die ersten Fabriken und Arbeiterwohnsiedlungen. Die kleinteilige Struktur aus Geschäften, Läden und Dienstleistungen im Erdgeschoss sowie Handwerks- und Gewerbetreibende im Innenhof hat sich bis heute erhalten. Es entstanden aber auch neue Gebäudekomplexe, z. B. der „Drei-Kaiser-Hof“ oder eine Einkaufspassage mit mehreren Läden und Restaurants. Im Stadtteil sind Grund- und Mittelschulen und im angrenzenden Ortsteil ein Gymnasium sowie eine Bibliothek vorhanden. Verkehrsanbindungen bestehen mit Bus- und Straßenbahnlinien. Typisch für das vorrangig als Wohngebiet ausgewiesene Löbtau ist die offene Bauweise mit drei- und viergeschossigen Würfelhäusern und dem teilweise zugehörigen Vorgartenbereich. Fast alle Gebäude sind bereits liebevoll saniert und private Grünflächen aufgewertet worden. Das Stadtzentrum ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten von der Tharandter Straße mit den Linien 2, 6, 7 und 12 erreichbar. Eine direkte Verbindung zur Technischen Universität besteht über die Linie 61. Die Anbindung an die Autobahn (AS Dresden- Gorbitz, AS Dresden-Altstadt) ist ebenfalls hervorragend. Das Leben in Löbtau ist sehr angenehm und komfortabel. Viele Parks und Grünflächen, als auch viel hochwertig sanierte Denkmalobjekte und auch viele Neubauten lassen es als neues Trendviertel Dresdens erstrahlen. Es besteht ein vielfältiges Angebot an Kindergärten und -krippen, als auch Schulen. Der ÖPNV als auch Geschäfte des täglichen Bedarfs, Freizeitmöglichkeiten, Kinos sind allesamt fußläufig zu erreichen.

### Zum Objekt

Die komplett neu & hochwertig sanierte 4-Raum-Wohnung befindet sich im Mansardgeschoss (3.OG) eines sehr schönen Altbau- Mehrfamilienhauses welches ca. im Jahr 1920 errichtet wurde. Es besticht durch eine hochwertige, massive Bauweise mit schöner Fassade, Sandsteinstuckelementen und einem grünen Grundstück mit altem Baumbestand inmitten des sehr beliebten Trendviertels „Dresden-Löbtau“. Das Haus wurde ca. im Jahr 1998 kernsaniert und befindet sich in einem sehr guten & gepflegten Zustand. Über die Grundstückseinfahrt erreicht man den Hauseingang. Das Haus ist zu 100 % vermietet. Die Mieter bezeichnen die Lage als zentral. Der Blick aus der Wohnung ist ausschweifend. Im Hinterhof des Gebäudes besteht die Möglichkeit zum Wäschetrocknen und auch zum Grillen. Innerhalb der Wohnung gibt es einen Abstellraum, das Badezimmer ist mit einer Wanne & Duschtrennwand ausgestattet, die Küche wurde mit einer neuen EBK nach Maß ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein sehr begehrtter PKW-Stellplatz auf dem Grundstück. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine ÖPNV-Anbindung (ca. 10 Min. in das Zentrum) sowie Freizeitmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten etc. befinden sich fußläufig. Der „Drei-Kaiserhof“ ist ca. 200 m entfernt. Die A17 ist in etwa 5 Min. zu erreichen.



## Aufwertung

- Bad komplett neu gefliest
- neue Keramiken und Armaturen im Bad
- neue Wanne mit Duschtrennwand & Handtuchheizer
- Küche komplett neu gefliest
- neue Einbauküche nach Maß
- Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzug, ...
- neue moderne weiße Innentüren
- Erneuerung des Parkettfußbodens
- neue weiße Sockelleisten

## Besonderheiten

- sehr attraktive & nachgefragte 4-Raum-Wohnung
- komplett neu & hochwertig saniert!
- bequem im 3. OG mit Weitblick
- hochwertiger, saniertes Parkettfußboden
- Bad mit Wanne & Duschtrennwand
- Küche mit neuer EBK nach Maß & Platz zum Essen
- Abstellraum in der Wohnung & extra Kellerraum
- attraktive, grüne & zentrale Lage (Trendviertel!)
- PKW-Stellplatz zur Wohnung auf dem Grundstück
- Gemeinschaftsgrünfläche zum Wäschetrocknen/Grillen/Spielen
- niedriger Energiekennwert -> geringe Nebenkosten!



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11