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



# Hallesche Straße Dresden

**Kaufpreis ab:**
**202.400 EUR**

| | |
|---|---|
| **PLZ** | 01127 |
| **Baujahr** | 1923 |
| **Objektart** | Bestand |

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

# Objektinformationen

| | |
|---|---|
| **Stadtteil** | Pieschen-Süd |
| **Baujahr** | 1923 |
| **Sanierung** | 1996 |
| **WEG** | 36 Wohneinheiten |
| **Wohnungsnummer** | 13 |
| **Art der Wohnung** | 3 Zimmer |
| **Etage** | 4. Obergeschoss |
| **Wohnungsgrösse** | 79,33 QM |
| **Ausstattung der Wohnung** | Laminatboden, Tageslichtbad mit Wanne, Küche mit Fenster. |
| **geplante Mindestmiete nach Renovierung** | 6.187,74 € p.a. |
| **Hausgeld** | 2.956,98 € p.a. |
| **davon umlagefähige Kosten** | 2.058,75 € p.a. |
| **davon nicht umlagefähige Kosten** | 376,86 € p.a. |
| **davon Instandhaltungsrücklage** | 521,37 € p.a. |
| **Besonderheit** | Das Haus steht unter Denkmalschutz. |
| **Kaufpreis** | 202.400 € ohne Käuferprovision |

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten



| | | |
|---|---|---|
| **Kaufpreis:** | | **202.400 EUR** |
| **Maklerprovision (brutto):** | 3,57 % | 7.225,68 EUR |
| **Notarkosten:** | 1,00 % | 2.024,00 EUR |
| **Grunderwerbsteuer:** | 3,50 % | 7.084,00 EUR |
| **Grundbucheintrag:** | 0,50 % | 1.012,00 EUR |
| **Summe der Nebenkosten*:** | 8,57 % | **17.345,68 EUR** |

| | |
|---|---|
| **Gesamtkosten:** | **219.745,68 EUR** |

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.














DD DD 112

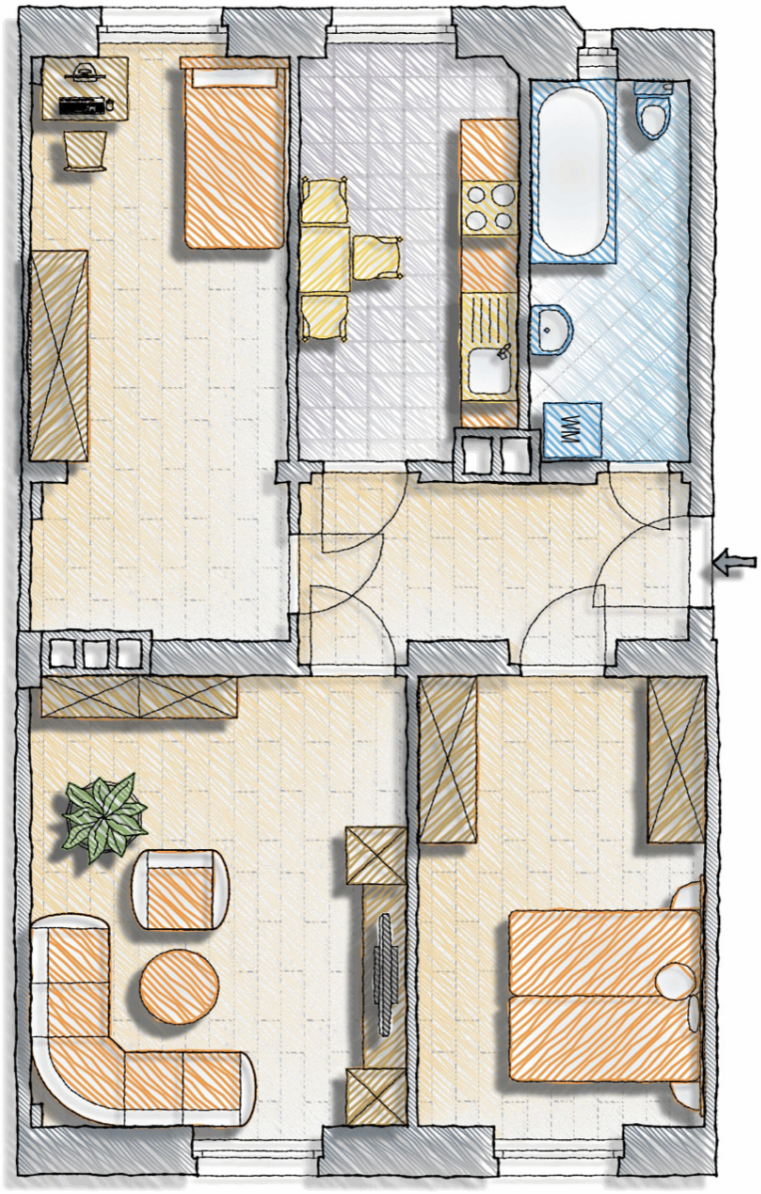












4. Obergeschoss Wohnung 13

## Beschreibung

### Renovierungskosten der Wohnung

Die Wohnung wird neu renoviert verkauft und **Sie als Käufer können in diesem Jahr ca. 20.400 € steuerlich ansetzen**, was zu einer Steuerrückerstattung führt.

### Mikroloage

Pieschen ist ein Stadtteil von Dresden und liegt im Nordwesten der Stadt. Gemeinsam mit Übigau, Kaditz, Trachau und Mickten bildet es den statistischen Stadtteil. Die erste urkundliche Erwähnung des sorbischen Dorfes Pesczen (= Sandgegend) geht auf das Jahr 1292 zurück. Überreste des als Gassendorf angelegten Ortes sind heute nur noch auf der Robert-Matzke-Straße und in Altpieschen zu sehen. Das ursprüngliche Fischerdorf erlebte mit der ersten deutschen Fernbahnlinie (1839) und dem 1859 fertiggestellten Hafen einen wirtschaftlichen Aufschwung.

Ab 1860 entwickelte sich Pieschen zu einem Arbeiterwohnviertel. Es entstanden Straßenzüge in geschlossener Bauweise mit dreistöckigen Häusern und Hinterhöfen. Seit 1890 ist nicht mehr Altpieschen, sondern die Bürgerstraße samt ihren Seitenstraßen Zentrum des Stadtteils. Entlang der Bürgerstraße und der Oschatzer Straße finden sich einige Geschäfte des täglichen Bedarfs. 1897 wurde Pieschen als einer der ersten Orte nach Dresden eingemeindet. Nach der Sanierung vieler Gebäude mauserte sich Pieschen in den letzten Jahren zu einem vor allem bei jungen Leuten beliebten Wohnviertel. Es entstanden auch neue Einkaufsmöglichkeiten wie das Elbcenter und die Mälzerei.

Im Jahr 2009 wurde der alte Straßenbahnhof Mickten zu einem Einkaufszentrum umgebaut. Das historische Ballhaus Watzke, das lange Zeit nur als Lager genutzt war, wurde bereits rekonstruiert. Nach 1990 entstand im neuen Gewerbegebiet Kaditz-Mickten ein großer Einkaufspark „Elbepark“ mit zahlreichen Geschäften und einem Kino. Pieschen entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem sehr beliebten Wohngebiet, aufgrund der schön sanierten, und von guter Substanz geprägten Altbauten. Der Stadtteil genießt eine erhvorragende Verkehrsanbindung an die Autobahn A4 und dem öffentlichen Personennah- und Fernverkehr. Das Zentrum Dresdens ist binnen Minuten mit dem PKW oder der Bahn erreichbar.

### Übersicht aller verfügbaren Wohnungen

Die komplette Liste als PDF von allen Wohnungen können Sie sich hier downloaden:

- Wohnungspaket

Anbei die Höhe der Renovierungskosten pro Wohnung, welche einmalig von der Steuer abgesetzt werden können:

Hallesche Straße:

- WE 06: 10.000 €
- WE 11: 19.168 €

- WE 13: 20.400 €
- WE 14: 10.000 €
- WE 15: 14.370 €

Weimarische Straße:

- WE 18: 10.000 €
- WE 27: 5.000 €
- WE 34: 5.000 €
- WE 35: 5.000 €
- WE 36: 4.000 €

**Zahlen, Daten, Fakten über Dresden**

Mehr über den Standort Dresden erfahren Sie durch die Broschüren in meiner Dropbox, anbei der Link:

https://www.dropbox.com/sh/yh9ahdtzmrurp8v/AADRfyhsQKAdveuKXz–aj9ua?dl=0

## Kontaktieren Sie mich direkt



**Marco Mahling**
Tel.: 089 / 37 91 07 11