



**IMMOBILIEN**

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



## Hermann-Scholze-Straße Dresden

Kaufpreis ab:  
**1.589.000 EUR**

PLZ 01796

Baujahr 1998

Objektart Bestand



## Objektinformationen

|                        |   |
|------------------------|---|
| Wohnungstyp            | Mehrfamilienhaus                              |
| Baujahr                | 1998  |
| Wohnfläche             | 600 qm  |
| Grundstücksfläche      | 1.300 qm                                      |
| Kaufpreis              | 1.589.000,00 €                                |
| Stellplatz             | 64.000,00 (gesamt 8)                          |
| Etagen                 | EG/ 1. OG/ 2. OG/ DG/ SB                      |
| Etagenanzahl           | 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, 1 Spitzboden |
| Anzahl Zimmer          | 2 x 3 Zimmer, 1 x 4 Zimmer                    |
| Objektzustand          | sehr gut                                      |
| Heizung                | Gas/ Zentralheizung                           |
| Energiekennwert        | 115,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)                 |
| Energieeffizienzklasse | D   |

### Gesamte Anschaffungskosten:

| Kaufpreis                      |               | Nebenkosten             |
|--------------------------------|---------------|-------------------------|
|                                |               |                         |
| ■ Kaufpreis:                   |               | <b>1.589.000 EUR</b>    |
| ■ Notarkosten:                 | 1,50 %        | 23.835,00 EUR           |
| ■ Grunderwerbsteuer:           | 3,50 %        | 55.615,00 EUR           |
| ■ Grundbucheintrag:            | 0,50 %        | 7.945,00 EUR            |
| <b>Summe der Nebenkosten*:</b> | <b>5,50 %</b> | <b>87.395,00 EUR</b>    |
| <b>Gesamtkosten:</b>           |               | <b>1.676.395,00 EUR</b> |

\* 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

Nicht umsonst hat das barocke Dresden den Ruf, eine der schönsten Städte in Deutschland zu sein. Das Taschenbergpalais, das Japanische Palais und die weltbekannte Frauenkirche, die seit ihrem Wiederaufbau ein wahrer Besuchermagnet ist. Wer den Zwinger gesehen hat, die Frauenkirche, die Hofkirche, das Grüne Gewölbe, wer sich auf Dresden und seine Geschichte einlässt, wird den neuen „alten“ Glanz schätzen und lieben lernen. Auch Freunde des leiblichen Genusses und der Unterhaltung kommen in Dresden voll auf Ihre Kosten. Was hier an Kunst und Kultur, Erholung und Vergnügen, Gastronomie und Events geboten wird, kann sich sehen lassen. Die Lage Dresdens ist traumhaft. Das malerische Elbtal lädt zu reizvollen Ausflügen in die nahe gelegene Sächsische Schweiz ein. Doch die Boomtown Dresden glänzt nicht nur mit ihrer Vergangenheit. Als Wissenschafts- und Wirtschaftszentrum zieht sie viele junge Leute und Unternehmen mit innovativen Ideen und vielversprechenden Perspektiven an. Dresden hat sich zu einer facettenreichen Weltstadt mit Flair gewandelt.

### Zum Objekt

Sie erwerben ein Mehrfamilienhaus in einer beliebten Lage in Birkwitz, direkt mit dem Bezug zu Feldern und dem Baggersee Pratzschwitz mit Strand und Kiosk entfernt. Das Haus mit 8 Wohneinheiten ist voll vermietet. Bei voller Vermietung erwirtschaftet das Objekt momentan ca. 39.600,- € Mieteinnahmen im Jahr. Eine Mietsteigerung auf 50.400,- € ist problemlos zu realisieren. Das Objekt ist in einem guten Zustand, sodass keine großen Renovierungsarbeiten anstehen. Birkwitz, ein Ortsteil von Pirna, umgeben mit Feldern und einem Baggersee. Die Nähe zu Pirna und Dresden ist einfach genial. Pirna wird auch das „Tor zur Sächsischen Schweiz“ genannt, da Sie von hier aus entweder per Rad oder mit der S-Bahn in kurzer Zeit die Sächsische Schweiz als begehrtes Erholungsgebiet erreichen können. Verkehrstechnisch haben Sie eine direkte Anbindung an die 8172 sowie einen schnellen Anschluss an die A 17, mit welcher Sie in ca. 10 – 15 Autominuten Dresden erreichen. Das Objekt befindet sich unweit von Pillnitz. Weiterhin besteht in ca. 300 m die Möglichkeit mit der Autofähre die Elbe zu überqueren.



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11