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



Hoerigstraße Dresden

Kaufpreis ab:
126.900 EUR

PLZ	01157
Baujahr	1925
Objektart	Bestand

Objektinformationen

Baujahr	1925
Kernsanierung	1998
Wohnfläche	49,08 qm
Kaufpreis pro qm ca.	2.585 €
Kaufpreis Wohneinheit	126.900 €
Jahresnettokaltmiete	4.947 €
Mietrendite p.a.	3,90 %

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten

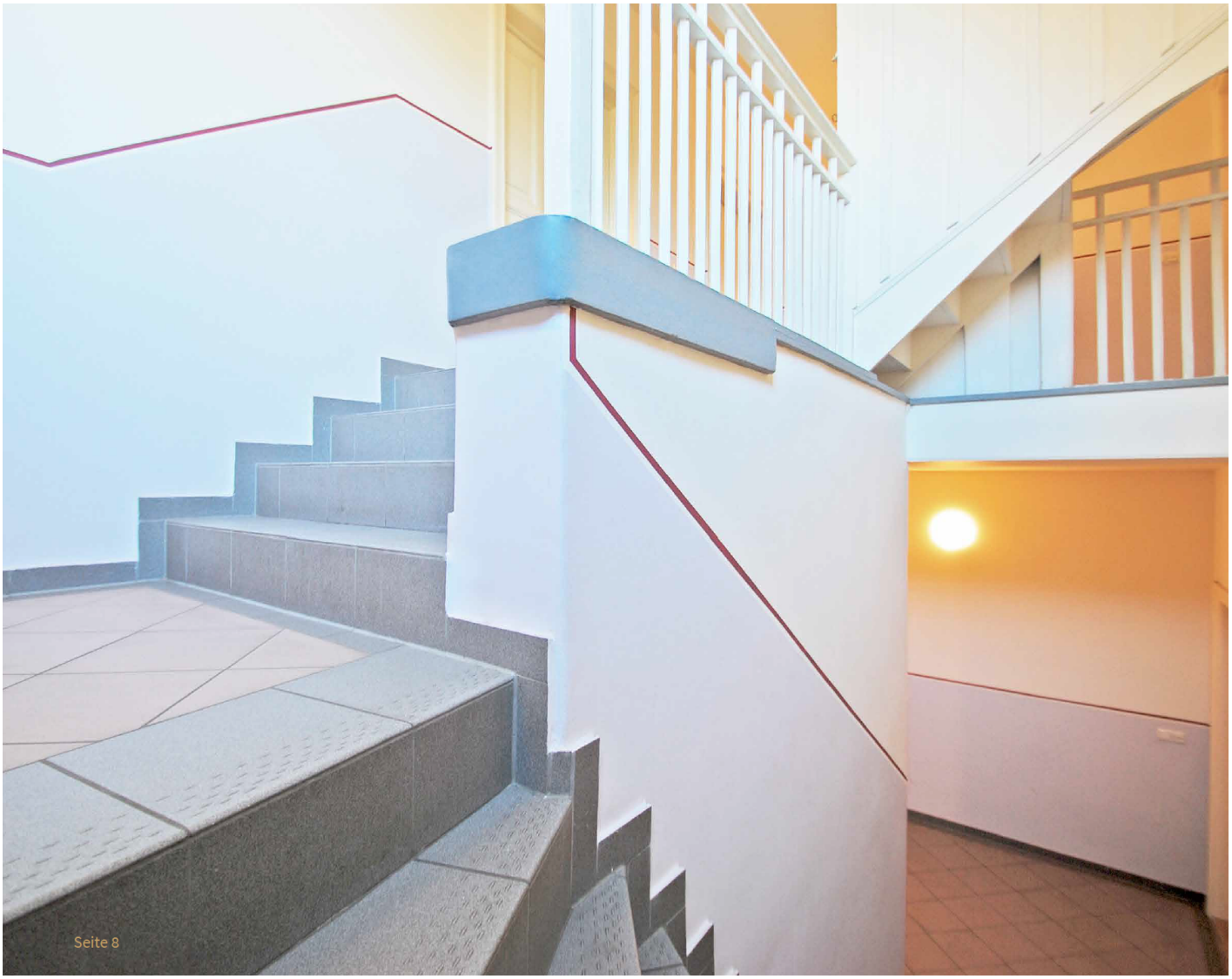


Kaufpreis:		**126.900 EUR**
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	4.530,33 EUR
Notarkosten:	1,00 %	1.269,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	4.441,50 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	634,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	**10.875,33 EUR**
Gesamtkosten:		**137.775,33 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.









Beschreibung

Zur Lage

Der natürlich gewachsene Stadtteil Cotta liegt nördlich von Löbtau und überzeugt durch seine sehr gute Verkehrsanbindung ins Zentrum und zur Autobahn. Die Umgebung ist geprägt von aufwendig sanierten Alt- sowie attraktiven Neubauten. Insbesondere vermitteln die verschiedenen Kleingartenanlagen ein Gefühl von „Leben im Grünen.“ Dank einer attraktiven Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärtensowie nahen Bus- und Straßenbahnstatioenen lebt es sich sowohl ruhig als auch zentral. Gegründet als slawisches Dorf an der Elbe, wurde es 1328 erstmals urkundlich erwähnt. Die Eingemeindung nach Dresden erfolgte 1903 gemeinsam mit einigen benachbarten Orten. Auf der Flur des Stadtteils, der heute zentral im Westen der Landeshauptstadt liegt, befindet sich die Mündung der Weißeritz. Cotta ist vorwiegend geprägt durch gründerzeitliche Bebauung, vom historischen Dorfkern sind nur noch wenige Häuser erhalten. Ausgehend vom historischen Dorfkern Altcotta, dessen Fortbestand durch eine amtlich Erhaltungssatzung geschützt ist, wuchs die bebaute Fläche des Stadtteils nach und nach an. Besonders nach Südosten, Südwesten und Nordwesten dehnte sie sich entlang vorhandener Verkehrswege in Richtung der jeweiligen Nachbarstadtteile aus beziehungsweise wuchs aus diesen herüber. Teilweise erfolgte die Anlage planmäßiger Siedlungen, was sich an den parallelen Straßenverläufen erkennen lässt, so zum Beispiel in den Gebieten Rudolf-Renner-/Klopstockstraße sowie Zöllmener/Weidentalstraße. Auffällig ist der hohe Anteil der Kaffeemühlenhäuser. Bis heute ist der eng bebaute frühere Arbeiterwohnstadtteil vorwiegend gründerzeitlich geprägt. Alte Bauerngehöfte blieben in geringer Zahl nur entlang der Hebbelstraße erhalten. Größtenteils befinden sich in Cotta hochwertige, verklinkerte Altbau-Mehrfamilienhäuser.

Zum Objekt

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1925 errichtet. Es besticht durch eine hochwertige, massive Bauweise mit Sandsteinstuckelementen an der Klinkerfassade, altem Baumbestand auf dem Grundstück und u.a. einem historischen Gusseisernen Zaun. Das Haus wurde ca. im Jahr 1998 kernsaniert. Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und steht unter Denkmalschutz!. Vor dem Haus befindet sich ein kleiner Vorgarten. Über den grünen Hinterhof erreicht man den Hauseingang. Das Haus ist immer voll vermietet. Die Mieter bezeichnen die Lage als ruhig und zentral, welche sehr gut mit den öffentlichenVerkehrsmitteln (u. a. Straßenbahn, DB und Bus) erreichbar ist. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Freizeitmöglichkeiten und eine Schule, Kindergärten etc. befinden sich fußläufig. Lebensmittelgeschäfte und viele weitere Geschäfte, als auch Praxen und Fitnessstudios befinden sich ebenfalls fußläufig. Das umlaufende Grundstück ist mit einem Vorgarten angelegt und sehr gepflegt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man das Stadtzentrum in ca. 10 – 15 Minuten. Die Autobahn ist mit dem PKW in etwa 5 Minuten erreichbar.

Besonderheiten

• helle 2-Raum-Wohnung in nachgefragter Wohnlage!

- sehr schön saniertes Denkmalschutzobjekt!
- Sehr schöne Sandsteinstuckelemente an Klinkerfassade!
- Küche mit Platz zum Essen & moderner Einbauküche
- separates Wohn- / Schlafzimmer & Bad mit Wanne
- grüne Lage mit altem Baumbestand
- Abstellraum auf Zwischenebene mit Waschm.-Anschluss
- extra Kellerraum
- hochwertiger Gebäudezustand
- zentrale & nachgefragte Lage
- sehr gute Anbindung an den ÖPNV

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11