



**IMMOBILIEN**

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



## Im Westen von Dresden

**Kaufpreis:**  
**137.500 EUR**

**PLZ** 01159

**Baujahr** 1906

**Objektart** Saniertes Bestandsobjekt



## Objektinformationen

Anzahl der Wohnungen die zum Verkauf stehen	6
Wohnungsnummern	8, 30, 19, 22, 28, 33
Wohnungsgrößen	ab 44 QM bis 72 QM Wohnfläche
Kernsanierung	ca. 1990
Hinweis zum GEG	Die Vorgaben des GEG (=Gebäudeenergiegesetz) greifen nicht da das Gebäude unter Denkmalschutz steht.
Energiekennwert	75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>137.500 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	2.062,50 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,50 %	7.562,50 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	687,50 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>7,50 %</b>	<b>10.312,50 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>147.812,50 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





## Beschreibung

Die Wohnungen sind Teil eines schönen Wohnensembles aus dem Jahr 1906, welches mit attraktiv begrüntem Innenhof, Spielflächen für Kinder, Grillplätzen mit Sitzecken, Wäscheplätzen und Grünanlagen ein geschlossenes Wohnquartier bildet.

Das Objekt ist gut verwaltet und wird laufend gepflegt. Alleine in den letzten Jahren wurden knapp 600.000€ in das historische Haus investiert, was es für Investoren noch attraktiver macht. Die gut geschnittenen Wohnungen sind nachhaltig vermietet, die Mieter bezeichnen die Wohnqualität als sehr gut.

### **Folgende Modernisierungen wurden untern anderem durchgeführt:**

- 2024 Fernwärme beschlossen (37.999€)
- 2024 Wasserfilter erneuert (4.447€)
- 2023 Neuer Warmwasserspeicher (4.396€)
- 2023 Neue Klingelanlage (9.050€)
- 2020 Einfahrt erneuert (5.000€)
- 2019 Reparatur und Sanierung aller Fenster und Fensterläden (106.000€)
- 2017 Komplettsanierung der Wasserleitungen (400.000€)

## Zur Lage

Der Stadtteil Löbtau im Südwesten von Dresden ist zum großen Teil Sanierungsgebiet. 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.



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11