



**IMMOBILIEN**

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



## Immobilie Uferstraße Radebeul

**Kaufpreis:**

**161.900 EUR**

**PLZ** 01445

**Baujahr** 1995

**Objektart** Bestand



## Objektinformationen

Etage	2. Obergeschoss
Anzahl der Zimmer	3
Art der Wohnung	Maisonette
Wohnfläche	67,07 QM
Balkon/Terrasse	ca. 3,76 QM
Kaltmiete	635,-- €
Nebenkosten	177,-- €
Hausgeld	210,-- €
Instandhaltungsrücklage	26,95 €
Nicht umlegbare Kosten	55,77 €
Heizungsart	Gas (Zentralheizung)
Kaufpreis TG-Stellplatz	8.000,-- €
Energiekennwert	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>161.900 EUR</b>
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	5.779,83 EUR
■ Notarkosten:	1,50 %	2.428,50 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,50 %	8.904,50 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	809,50 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>11,07 %</b>	<b>17.922,33 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>179.822,33 EUR</b>



**IMMOBILIEN**

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

\* 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





# 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





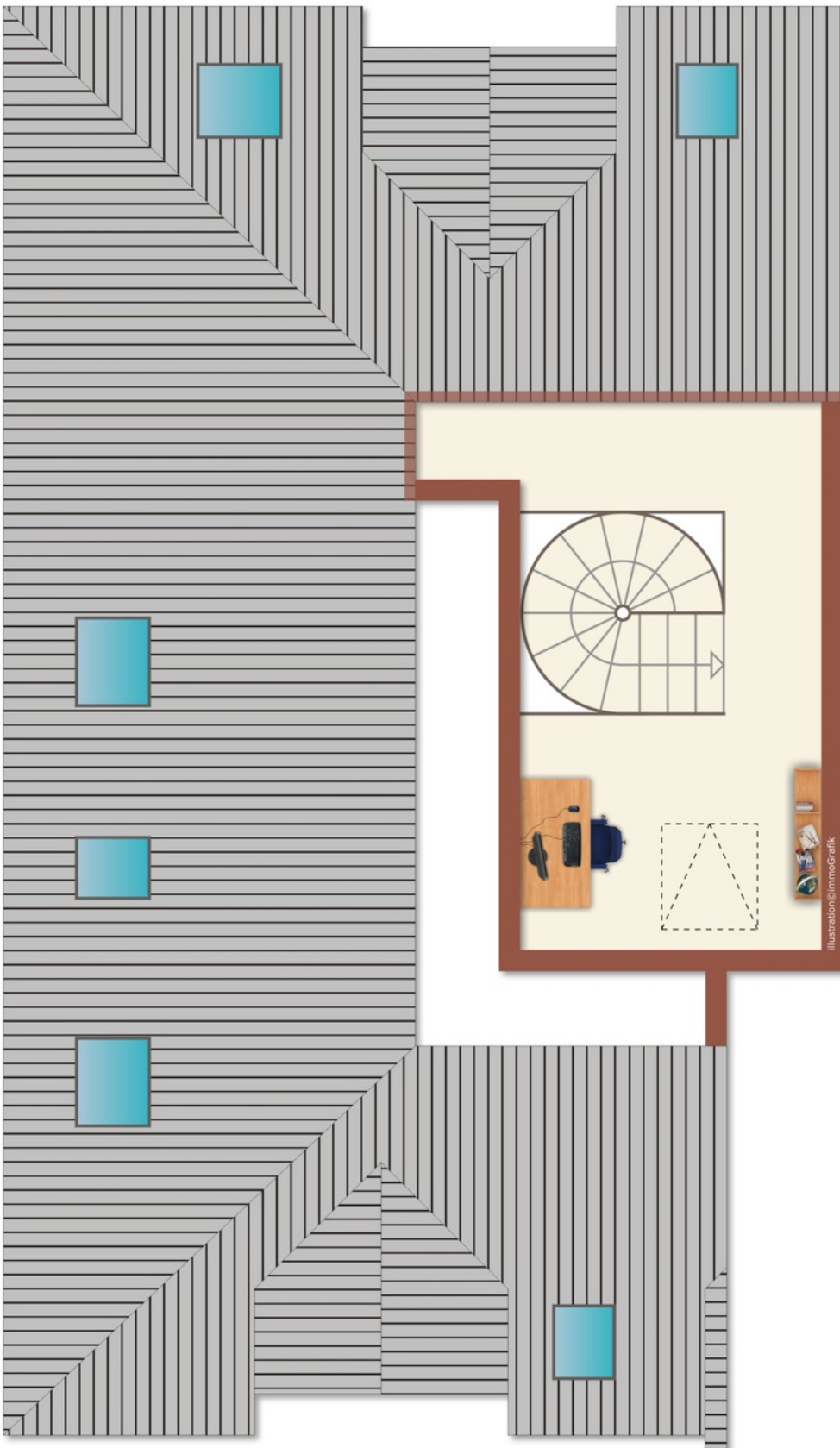
# IMMOBILIEN

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



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich



## Beschreibung

### Provisionshinweis

Die Provision beträgt 3,57% inkl. 19% MwSt. und errechnet sich vom beurkundeten Bruttokaufpreis. Sie wird fällig mit notariell beurkundetem Kaufvertrag.

### Beschreibung

Zum Verkauf steht eine schöne 3-Zimmer-Maisonette Wohnung mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie befindet sich in einem ruhigen Neubaugebiet in direkter Elbnähe.

Über einen geräumigen Flurbereich betritt man die Wohnung und alle Räumlichkeiten. Am Ende des Flurbereiches erreicht man den großzügigen hellen Wohn-/und Essbereich. Von hier auf haben Sie ebenfalls Zugang auf den Balkon. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine moderne Küche samt Essecke. Links vom Wohnbereich befindet sich der Schlafbereich. Außerdem finden Sie das Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss in der unteren Ebene. Über die Wendeltreppe erreichen Sie bequem den oberen Bereich der Wohnung. Hier finden ein etwa 14qm großes Zimmer sowie einen kleinen Abstellraum.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabtei sowie ein TG-Stellplatz.

Aktuell ist die Wohneinheit langjährig an solvente Mieter für 600,00 € für die Wohnung und zuzüglich 35,00 € für den Stellplatz vermietet. Das ergibt 7.620,00 € p.a.

Der Kaufpreis beträgt gesamt 169.900,00 € (161.900 € Wohnung + 8.000,00 € TG-Stellplatz)

### Ausstattung

- tolle Wohnanlage direkt an der Elbe
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Wohnung im 2. OG
- Balkon mit Blick ins grüne
- hochwertiger Laminatfußboden +Abstellraum in der Wohnung
- Bad mit Wanne und WM-Anschluss
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradabstellraum
- Wäschetrockenraum im Keller
- Kaufpreis beträgt gesamt 169.900,00 € (161.900 € Wohnung + 8.000,00 € TG-Stellplatz)

### Lage

Radebeul – eine große Kreisstadt im Freistaat Sachsen. Die Wein- Villen- und Gartenstadt liegt direkt neben Dresden und ist bekannt durch ihre schönen Weinhänge. Diese Weinhänge bilden die Weinbau-Großlage Lößnitz in der gleichnamigen Landschaft. Radebeul wird wegen seiner reizvollen Lage in der Lößnitz auch Sächsisches Nizza genannt. Durch die vielen



**IMMOBILIEN**

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

Sehenswürdigkeiten und kleinen Gassen macht es die Stadt zu einer kleinen Rarität. Das Schloss Wackerbarth oder auch die Sternwarte liegen in Radebeul und sind immer einen Tagesausflug wert.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten zu erreichen, sowie Ärzte, Kindertagesstätten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe aufzufinden.



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11