



IMMOBILIEN

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



Kesseldorfer Straße I Dresden

Kaufpreis ab:
259.700 EUR

PLZ 01159

Baujahr 1995

Objektart Bestand



Objektinformationen

Baujahr	1995
Sanierung	2020
Nutzfläche	ca. 109,49 qm
Wohnfläche	ca. 79,79 qm
Zimmer	3
Etage 4. OG	
Kaufpreis pro qm-Nfl.	2.372,00 Euro
Kaufpreis pro qm-Wfl.	3.254,00 Euro
Kaufpreis Wohneinheit	259.700,00 Euro
Kaufpreis TG-Stellplatz	12.000,00 Euro
Gesamtkaltmiete p.a.	10.054,00 Euro
Mietrendite p.a.	3,70 %

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
Kaufpreis:		259.700 EUR
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	9.271,29 EUR
Notarkosten:	1,00 %	2.597,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	9.089,50 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	1.298,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	22.256,29 EUR
Gesamtkosten:		281.956,29 EUR

* 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





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





Beschreibung

Zur Lage

Der Stadtteil Löbtau / Naußlitz 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.

Zum Objekt

Die komplett neu & hochwertig sanierte Wohnung befindet sich bequem im Dachgeschoss (4. OG) mit Fahrstuhl eines hochwertigen Neubau-Mehrfamilienhauses welches ca. im Jahr 1995 errichtet wurde. Es besticht durch eine hochwertige, massive Bauweise. Das Gebäude ist mit einer Tiefgarage und Abstellräumen unterkellert. Ein Fahrstuhl, Stahlbetondecken, Außenwandwärmedämmung und u.a. Außenjalousien sind Merkmale des Gebäudes. Es befindet sich in einem sehr guten & gepflegten Zustand. Über die Grundstückseinfahrt erreicht man den Haupteingang des Gebäudes. Das Haus ist zu 100 % vermietet. Die Mieter bezeichnen die Lage als zentral. Der Blick von der Wohnung ist ausschweifend ins Grüne. Auf dem grünen Grundstück besteht die Möglichkeit zum Wäschetrocknen und auch zum Grillen. Über den Flur der Wohnung gelangt man in das Badezimmer mit Fenster, Wanne & WMA, in die Küche mit neuer Einbauküche nach Maß, in alle Wohn- & Schlafräume sowie in den Abstellraum. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine ÖPNV-Anbindung (ca. 10 Min. in das Zentrum) sowie Freizeitmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten etc. befinden sich fußläufig. Der „Drei-Kaiserhof“ ist ca. 400 m entfernt, Kaufland mit Ärztehaus, Fitnessstudio, etc. ist ca. 200 m entfernt. Die A17 ist in etwa 5 Min. zu erreichen.



Aufwertung

- Bad komplett neu gefliest
- neue Keramiken und Armaturen im Bad
- neue Wanne mit Duschtrennwand & Handtuchheizer
- Küche komplett neu gefliest
- neue Einbauküche nach Maß
- Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzug, ...
- neue moderne weiße Innentüren
- hochwertiger neuer Laminatfußboden
- neue weiße Sockelleisten

Besonderheiten

- sehr attraktive 3,5-Raum-Dachgeschoss-Wohnung
- komplett neu & hochwertig saniert!
- im Dachgeschoss mit Fahrstuhl gelegen
- helle & freundliche Wohnung mit Blick ins Grüne
- Bad mit Fenster & Wanne & Duschtrennwand & WMA
- moderne Küche mit neuer EBK nach Maß
- Abstellraum in WE + extra Kellerraum
- Tiefgaragen-PKW-Stellplatz
- Gemeinschaftsgrünfläche zum Wäschetrocknen/Grillen
- attraktive, zentrale Lage (Trendviertel!)
- niedriger Energiekennwert -> geringe Nebenkosten!



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11