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

Klopstockstraße #6 Dresden

Kaufpreis:
169.500 EUR

PLZ	01157
Baujahr	1920
Objektart	Bestand

Objektinformationen

Baujahr	1920
Kernsanierung	1995
Fassade-/ Treppenhaus	2019
Wohnfläche	ca. 62,02 qm
Zimmer	3
Etage	2.OG
Kaufpreis pro qm	ca. 2.733,00 Euro
Kaufpreis Wohneinheit	169.500,00 Euro
Jahresnettokaltmiete	6.356,00 Euro
Mietrendite p.a.	3,75 %
Wohnungsnummer	#8

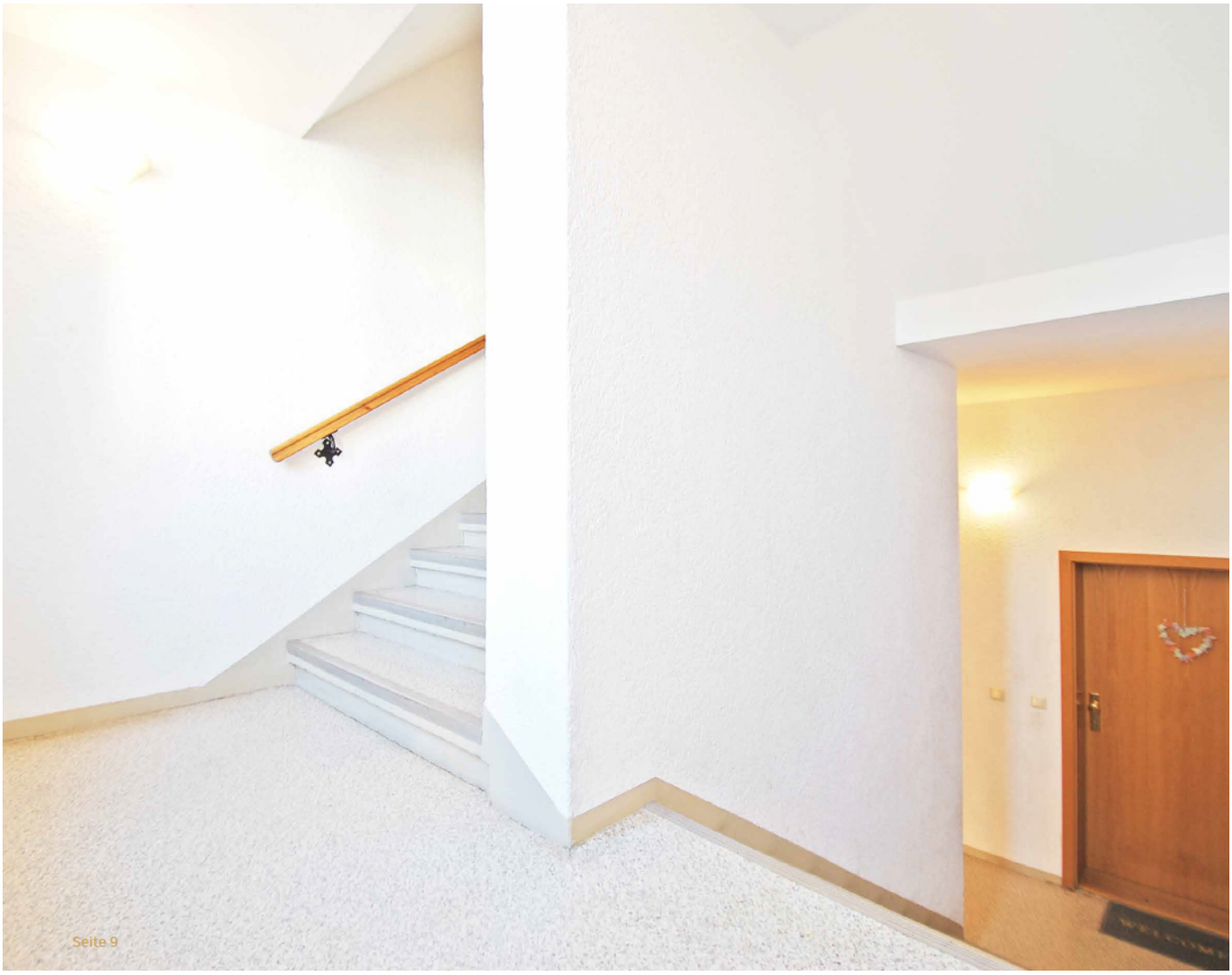
Gesamte Anschaffungskosten:

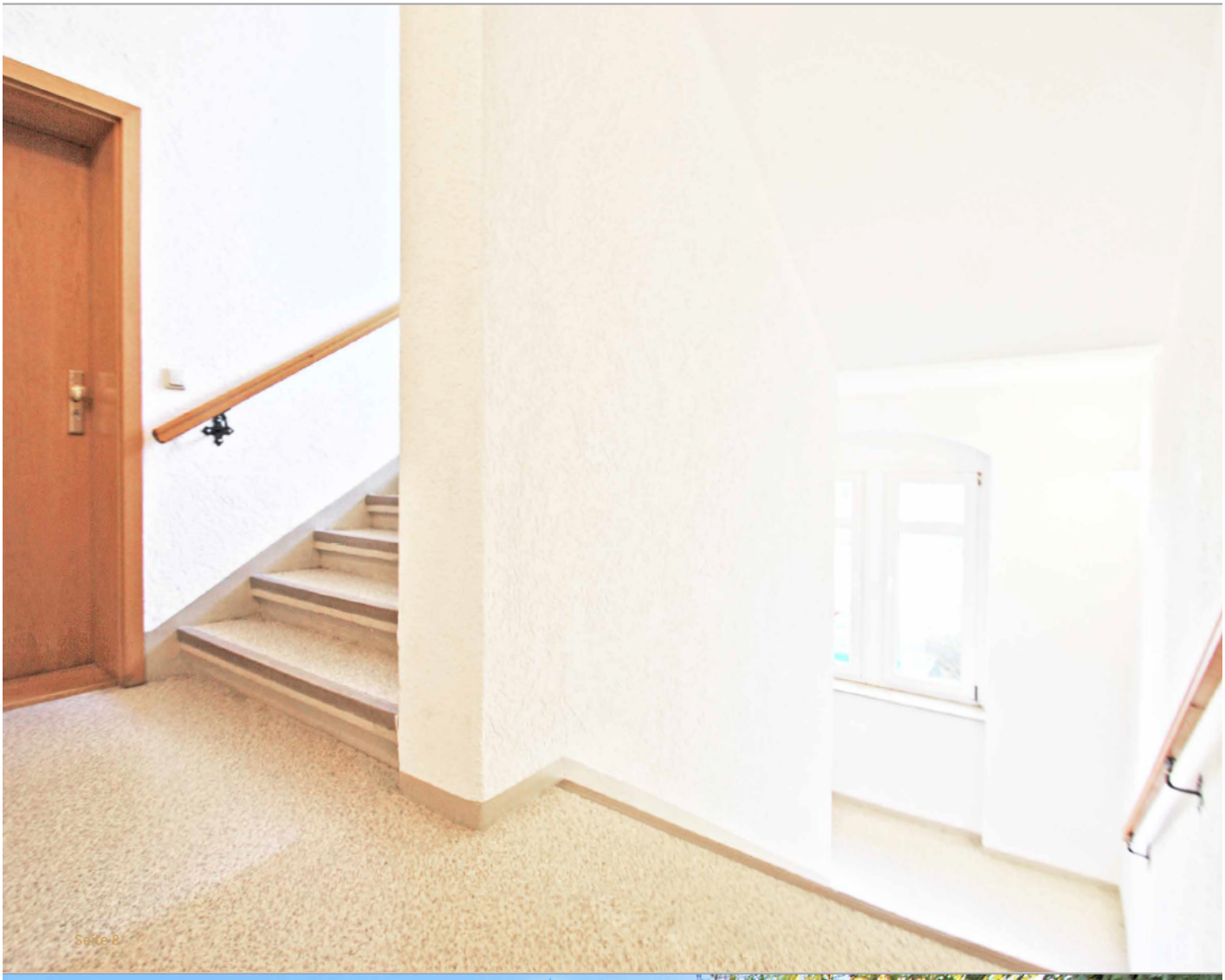
Kaufpreis Nebenkosten

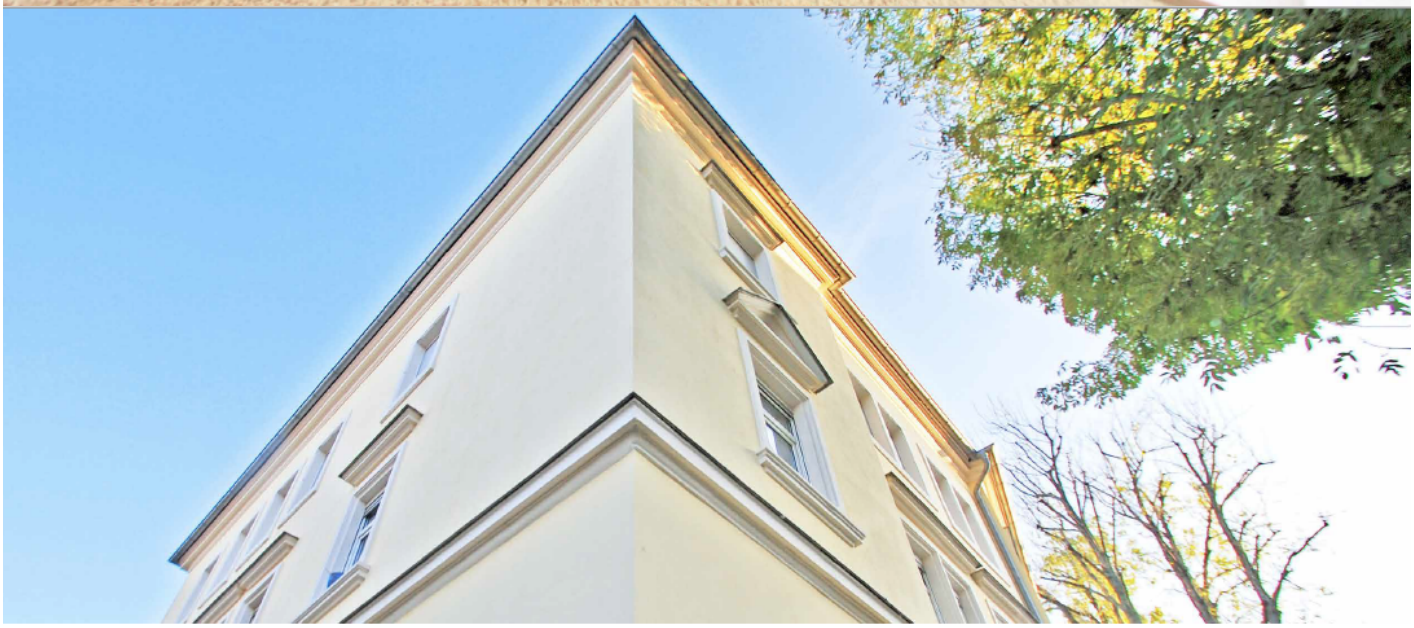
Kaufpreis:		**169.500 EUR**
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	6.051,15 EUR
Notarkosten:	1,00 %	1.695,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	5.932,50 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	847,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	**14.526,15 EUR**
Gesamtkosten:		**184.026,15 EUR**

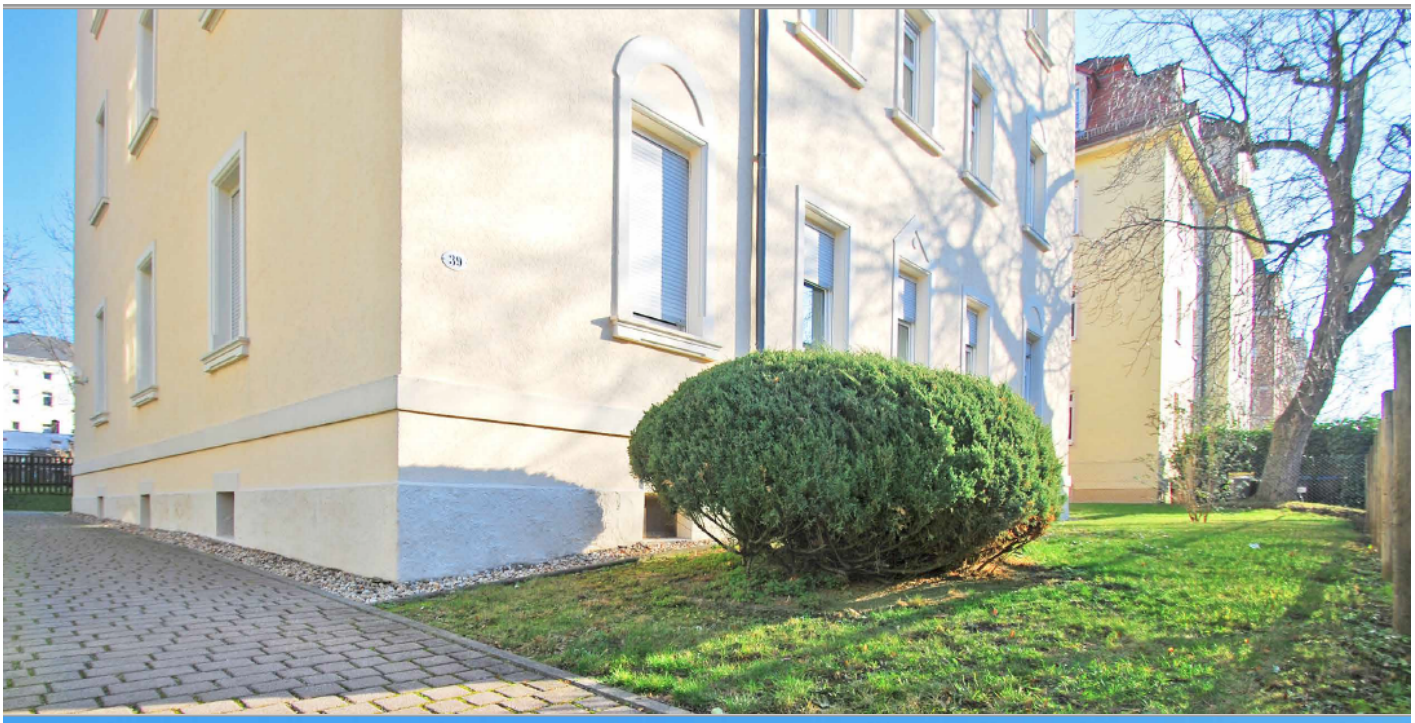
* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.

Seite 13


Seite 9







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 amtliche 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 1920 errichtet. Es besticht durch eine hochwertige, massive Bauweise. Das Haus wurde ca. im Jahr1995 kernsaniert. Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Fassadeund der Treppenaufgang wurden in 2019 neu saniert und gestrichen! 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 öffentlichen Verkehrsmitteln (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 gesamte Grundstück ist sehr grün und das umlaufende Grundstück ist gartenähnlich angelegt. Hier gibt es einen Wäschetrockenplatz & die Möglichkeit zum Grillen und zur gemeinschaftlichen Nutzung. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man das Stadtzentrum in ca. 10 Minuten. Die Autobahn ist in etwa 5 Minuten zu erreichen.

Besonderheiten

• sehr attraktive 3-Raum-Wohnung über 2 Etagen im Dachgeschoss!
• sehr schön sanierter Altbau mit neuer Fassade!
• Bad mit Dusche & Laminatfußboden in der WE

- separate Küche mit Fenster & Blick über Dresden!
- separate Wohn- & Schlafräume / Kinderzimmer / Büro
- Außenjalousien in der 1. Ebene! & extra Kellerraum
- neu renovierter Treppenaufgang
- hochwertiger Gebäudezustand
- großes, grünes Grundstück mit altem Baumbestand!
- zentrale, ruhige & nachgefragte Lage
- sehr gute Anbindung an den ÖPNV
- 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