



**IMMOBILIEN**

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



## Kurt-Hein-Straße Meissen

**Kaufpreis:**  
**111.000 EUR**

**PLZ**        01662

**Baujahr**   1900

**Objektart**   Bestand



## Objektinformationen

<b>Baujahr</b>	1900
<b>Generalsanierung</b>	1998
<b>Objektzustand</b>	saniertes Gebäude mit zeitgemäßer Ausstattung
<b>Energieausweis</b>	Endenergieverbrauch 87,90 kWh gültig bis 29.03.2028
<b>Dach</b>	Holzpfelen bzw. Sparrenkonstruktion, Masarddach, Pfanneneindeckung, Dachdeckung wurde erneuert, einschließlich Dachklempnerarbeiten und Rinnen und Fallrohre
<b>Fassade</b>	Ziegelmauerwerk, Farbanstrich im Erdgeschoss, Treppenhaus und malermäßige Behandlung des kompletten Treppenhauses, Sandsteintreppen, farblich behandelt, Podeste Mosaikfliesen
<b>Decken</b>	Kellerdecke ist Ziegelgewölbe, Bruchstein; sonstige Decken: Holzbal-kendecken
<b>Fenster</b>	neue Fenster
<b>Türen</b>	neue Türen, bzw. WE-Eingangstüren und Innentüren und Hausein-gangstür ausgearbeitet Fenster und Türen mit Sandsteinfaschen und Fensterverdachungen
<b>Hauseingangstür:</b>	erneuert, rückwärtig, unmittelbar daran Briefkasten- und Klingelan-lage mit Wechselsprechfunktion, Eingangsgestaltung
<b>Elektroinstallation</b>	zeitgemäße Unterputzelektroleitungen, Türöffner- und Wechsel-sprechanlage
<b>Heizung</b>	Haus: wahrscheinlich Gaskessel zentral mit Warmwasserbereitung und witterungsgeführter Steuerung,
<b>Keller</b>	Vollkeller
<b>Stellplätze</b>	um das Gebäude rechts und links der Straße integriert
<b>Wohnungsgröße</b>	ca. 57,50 qm; Die Grundfläche in der 2. DG-Ebene beträgt ca. 20 qm.
<b>Etage</b>	1. Dachgeschoss rechts
<b>Badausstattung</b>	Bad, WC, Waschtisch inkl. Amaturen umlaufend, Waschmaschinenanschluss, Badewanne
<b>Küchenausstattung</b>	Fliesenspiegel im Herd- und Spülenbereich, Kalt- und Warmwasser-anschlüsse für Spüle inkl. Abflussleitungen



Heizung	Plattenheizkörper mit Thermostatventilen zentrale Warmwasserbereitung
Fenster	Holz, Isolierverglasung, Teilweise Sprossenrahmen und fest stehen-des Oberlicht
Abstellfläche	kein Keller zugeordnet, aber Abstellraum im 2. DG, von der WE im Flur zugänglich
Stellplatz	im Freien, befestigt, im Hof
Energiekennwert	111,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>111.000 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	1.665,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	3.885,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	555,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>5,50 %</b>	<b>6.105,00 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>117.105,00 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





# 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

Die Kreisstadt Meißen liegt im gleichnamigen Landkreis und ist international berühmt für die Herstellung des Meißner Porzellans, das als erstes europäisches Porzellan seit 1708 hergestellt wird. Meißen – inmitten herrlicher Landschaft gelegen – ist nicht nur Touristen- und Ausflugsziel.

In Meißen ist ein zunehmendes Wachstum von Wirtschaft, Kultur, Bevölkerung und Infrastruktur positiv erlebbar. Die gewachsene und hervorragend ausgebaute Infrastruktur sowie die Nähe zur

Landeshauptstadt und Kunstmetropole Dresden sowie zum Nationalpark Sächsische Schweiz machen Meißen auch als familienfreundlichen Wohnort attraktiv.

Aus welcher Himmelsrichtung Sie auch kommen, den Berg mit der Meißner Burg darauf kann man schon von weitem sehen. Er wird bekrönt von den Türmen des gotischen Meißner Doms und der berühmten Albrechtsburg, dem ersten Schloss Deutschlands. Mit einer einzigartigen Altstadt, die fast vollständig unter Denkmalschutz steht und mit ihren individuellen Gassen, liebevoll sanierten Häusern, begrünten Hinterhöfen und kulturellem Reichtum wählen immer mehr Menschen Meißen zu ihrem neuen Lebensmittelpunkt.

Als nordöstlichstes Weinanbaugebiet, entlang der „Sächsischen Weinstraße“, laden zahlreiche gemütliche Weinstuben und im Sommer Besenwirtschaften zu einem Gläschen Wein ein. Höhepunkt ist jedes Jahr im September das „Meißner Weinfest“.

Meißen ist aus allen Richtungen gut erreichbar. Von Dresden nur 25 km entfernt und von Leipzig 80 km, ist Meißen über die Autobahnen und Bundesstraßen sehr gut angebunden. Die Bundesstraße B6 verbindet Meißen mit der Landeshauptstadt Dresden und der Autobahn A4. Die Bundesstraße 169 verbindet Meißen mit Riesa.

Die S-Bahn Linie S 1 in Richtung Dresden verkehrt alle 20 Minuten. Hier sind sie an das bundesweite ICE-Netz angebunden oder können bequem den Flughafen Dresden erreichen. Mit dem Bus gelangen sie zuverlässig in die umliegenden Regionen. Und sogar mit der Fähre oder dem Ausflugsschiff gelangen sie nach Meißen. Die Flotte der 1836 gegründeten sächsischen Dampfschiffahrtsgesellschaft gilt als älteste und größte Raddampferflotte der Welt. Die historischen Schaufelraddampfer bringen sie elbauf- oder abwärts.

Bäcker, Tankstelle, Landratsamt, Bahnhof, Waren des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Baumarkt sowie Discounter in unmittelbarer Nähe.

Die Kurt-Hein-Straße 18 liegt im östlichen Zentrum des Meißner Stadtgebietes am Ufer der Elbe. Cölln ist umgeben von den anderen zu Meißen gehörenden Stadtteilen Vorbrücke im Norden, Naussau im Nordosten, Zaschendorf im Osten und Niederspaar im Südosten. Gegenüber, am anderen Elbufer stehen die Meißner Fischerhäuser. Einige Ausläufer des Spargebirges erreichen den Stadtteil. Durch Cölln verläuft die Dresdner Straße, die Meißen rechtseibisch über Sörnewitz, Coswig und Radebeul mit Dresden verbindet. Auf ihr verkehren die ÖPNV-Buslinien A und 401



der Verkehrsgesellschaft Meißen VGM. Im Stadtteil Cölln steht der Meißner Bahnhof, an dem unter anderen die Dresdner S-Bahn hält. Außerdem befinden sich das Landratsamt Meißen des Landkreises Meißen und die Fachhochschule der Sächsischen Verwaltung in Cölln. Durch den Ort verlaufen die Sächsische Weinstraße und der Sächsische Weinwanderweg.

Der Straßenzug Kurt-Hein-Straße hat eine offene, aufgelockerte und individuelle Bebauung.

## **Zum Objekt**

Gepflegte Zweiraumwohnung im sanierten ehemals bürgerlichen Stadthaus, Stil Historismus – Richtung Jugendstil, im Dachgeschoss eines dreigeschossigen und unterkellerten Mehrfamilienwohnhauses in einer attraktiven und beliebten Wohnlage in Meißen. Das Objekt steht unter Denkmalschutz.

Die Wohnung verfügt über Flur, Bad, Wohn-Kochbereich mit Dachterrasse und separatem Schlafzimmer. Der Flur bildet den Eingangsbereich der Wohnung. Vom Flur bzw. der Diele aus erschließen sich alle Räume. Die Wohnung hat einen Abstellraum in der 2. Dachgeschossebene, vom Wohnraum zugänglich, mit ca. 20 qm. Das Wohn-Kochzimmer ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet den direkten Zugang zum Balkon. Das Schlafzimmer grenzt an das Bad an und ist praktisch geschnitten mit einem Fenster für Tageslicht.

Der Hof ist begrünt.

Der Stellplatz 20 im Freien ist dem Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Das Gebäude wird in der aktuellen Liste der Kulturdenkmale der Stadt Meißen geführt. Dort heißt es „Mietshaus in offener Bebauung mit seitlicher Einfriedung.“



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11