IMMOBILIEN
Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



Leipziger Straße Meißen

Kaufpreis ab:
147.042 EUR

PLZ	01662
Baujahr	1900
Objektart	Bestand

Objektinformationen

Etage	Erdgeschoss
Anzahl der Zimmer	3
Wohnfläche	61 QM
Dach	zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, rote Betondachsteine
Treppenhaus	massive Betontreppen, Kunststeinbelag, Metallhandlauf
Heizung	Zentrale Erdgasheizung mit Warmwasserbereitung, Wandheizkörper mit Farbanstrich in den Wohneinheiten
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster mit Dreh- /Kippfunktion
Bad	Tageslichtbad mit Wanne, türhoch gefliest, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
Küche	verputzte Wände in der Küche
Fussböden	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen	Raufasertapete mit Anstrich, Putz mit Anstrich, teilweise Fliesen
Türen	Furnierte Türen, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage
Stellplatz	PKW-Stellplatz, Garage
Miteigentumsanteile	133 MEA / 1.000 MEA
Hausgeldzahlung	258,00 €, davon umlagefähige Kosten: 166,00 € und nicht umlagefähige Kosten: 92,00 €
Instandhaltungsrücklage	wird neu angespart, da Neugründung WEG
Mieter	Wohnung 2: vermietet seit 01.07.2021; Garage 2: vermietet seit 01.11.2021
Nettokaltmiete	4.800,00 € p.a.
Garagenmiete	420,00 € p.a.
Gesamtmieteinnahmen	5.220,00 € p.a. (entspricht monatlich 7,13 €/m2)
Energiekennwert	138,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Gesamte Anschaffungskosten:

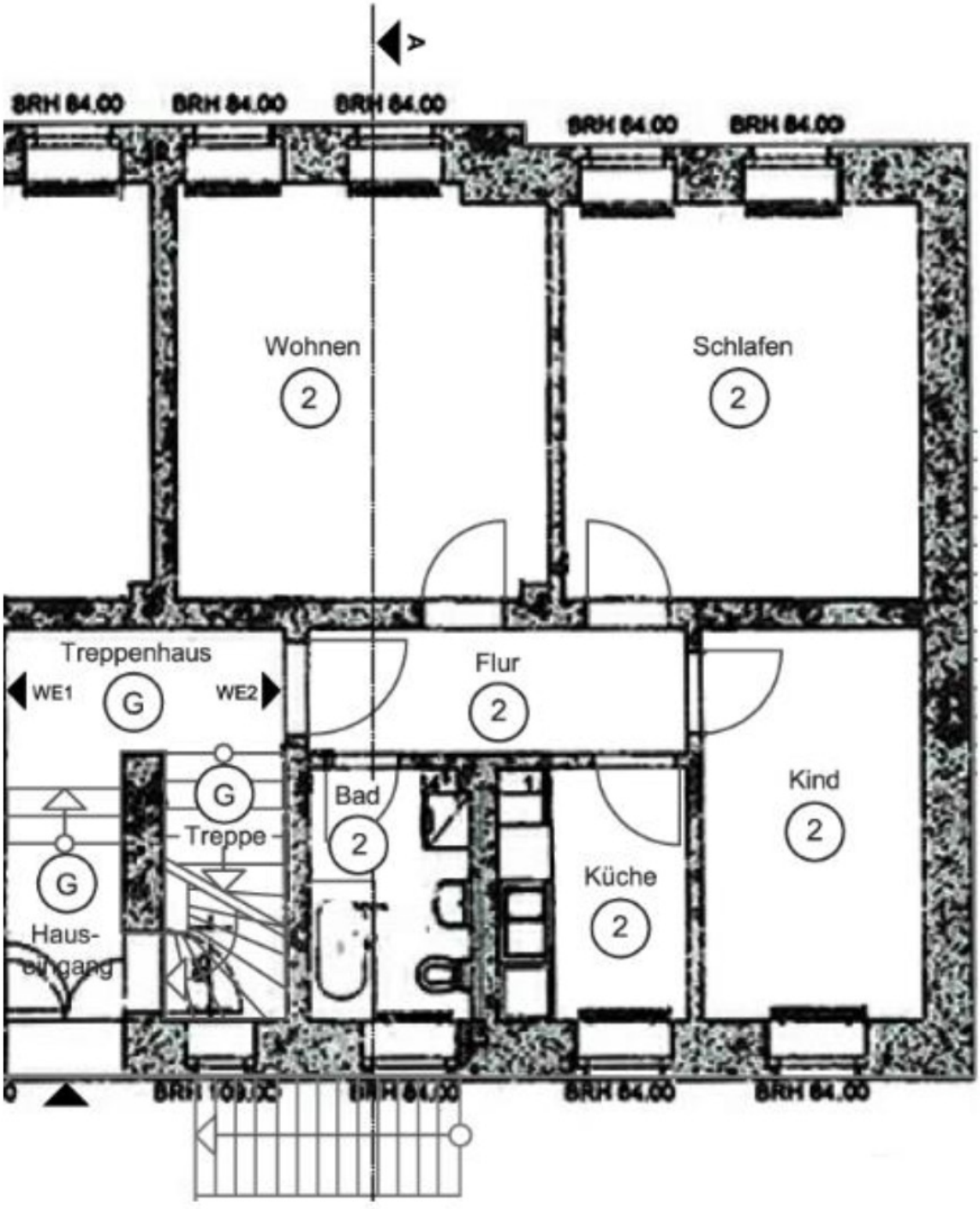
Kaufpreis Nebenkosten



	Kaufpreis:		**147.042 EUR**
	Notarkosten:	1,50 %	2.205,63 EUR
	Grunderwerbsteuer:	3,50 %	5.146,47 EUR
	Grundbucheintrag:	0,50 %	735,21 EUR
Summe der Nebenkosten*:		5,50 %	**8.087,31 EUR**
Gesamtkosten:			**155.129,31 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.

GRUNDRISS


A
BRH 84.00
BRH 84.00
BRH 84.00
BRH 84.00
BRH 84.00
Wohnen
2
Schlafen
2
Treppenhaus
WE1
G
WE2
Flur
2
G
Treppe
Bad
2
Kind
2
G
Haus-
eingang
Küche
2
BRH 84.00
BRH 84.00
BRH 84.00

Beschreibung

Zur Wohnung

Die praktisch geschnittene 3-Raumwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Meißen. Die Altstadt ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar und dennoch liegt das Objekt sehr schön ruhig und im Grünen. Zum Objekt gehört ein großer Mietergarten, welcher von allen Hausbewohnern genutzt werden kann. In der Wohnung bildet der Flur den Mittelpunkt der Einheit, von hier aus sind alle Räume begehbar. Das Tageslichtbad, die Küche sowie ein Schlafzimmer zeigen hinten raus. Das praktisch geschnittene Wohnzimmer und auch das Schlafzimmer zeigen zur ruhigen Anliegerstraße. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein PKW- Stellplatz im Freien und eine Garage.

Zur Lage

Die Kreisstadt Meißen liegt im gleichnamigen Landkreis und ist inter- national 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 Meißner Burgberg 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 Auto- bahnen und Bundesstraßen sehr gut angebunden.

Die S-Bahn 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 Dampfschifffahrtsgesellschaft gilt als älteste und größte Raddampferflotte der Welt. Die historischen Schaufelraddampfer bringen sie elbauf- oder abwärts.

Offene Umgebungsbebauung zur Wohnnutzung mit geringem Gewerbeanteil, geprägt durch einen

hohen Begrünungsgrad, nur ca. 400 m von dem Elbradeweg entfernt. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Objekt befinden sich Lebensmittelmärkte sowie Restaurants und Cafés und alle Dinge des täglichen Bedarfs. Banken, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kitas oder Parks sind gut in Meißen erreichbar. In nur wenigen Gehminuten gelangen Sie zur Bushaltestelle und in wenigen Fahrminuten bis zur S-Bahnhaltestelle Meißen-Altmarkt, von der man in 30 Minuten Fahrzeit den Hauptbahnhof Dresden erreichen kann. Im Umfeld befinden sich Naherholungsmöglichkeiten.

Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss vorhanden stadttechnische Medien liegen ortsüblich an, Abwässer werden über die städtische Kanalisation entsorgt

IMMOBILIEN
Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11