



**IMMOBILIEN**

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



## Leipziger Straße Meißen

**Kaufpreis ab:**  
**147.042 EUR**

**PLZ**        01662

**Baujahr**   1900

**Objektart**   Bestand

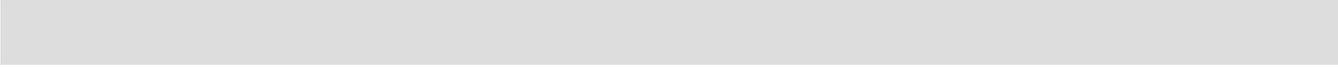


## Objektinformationen

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



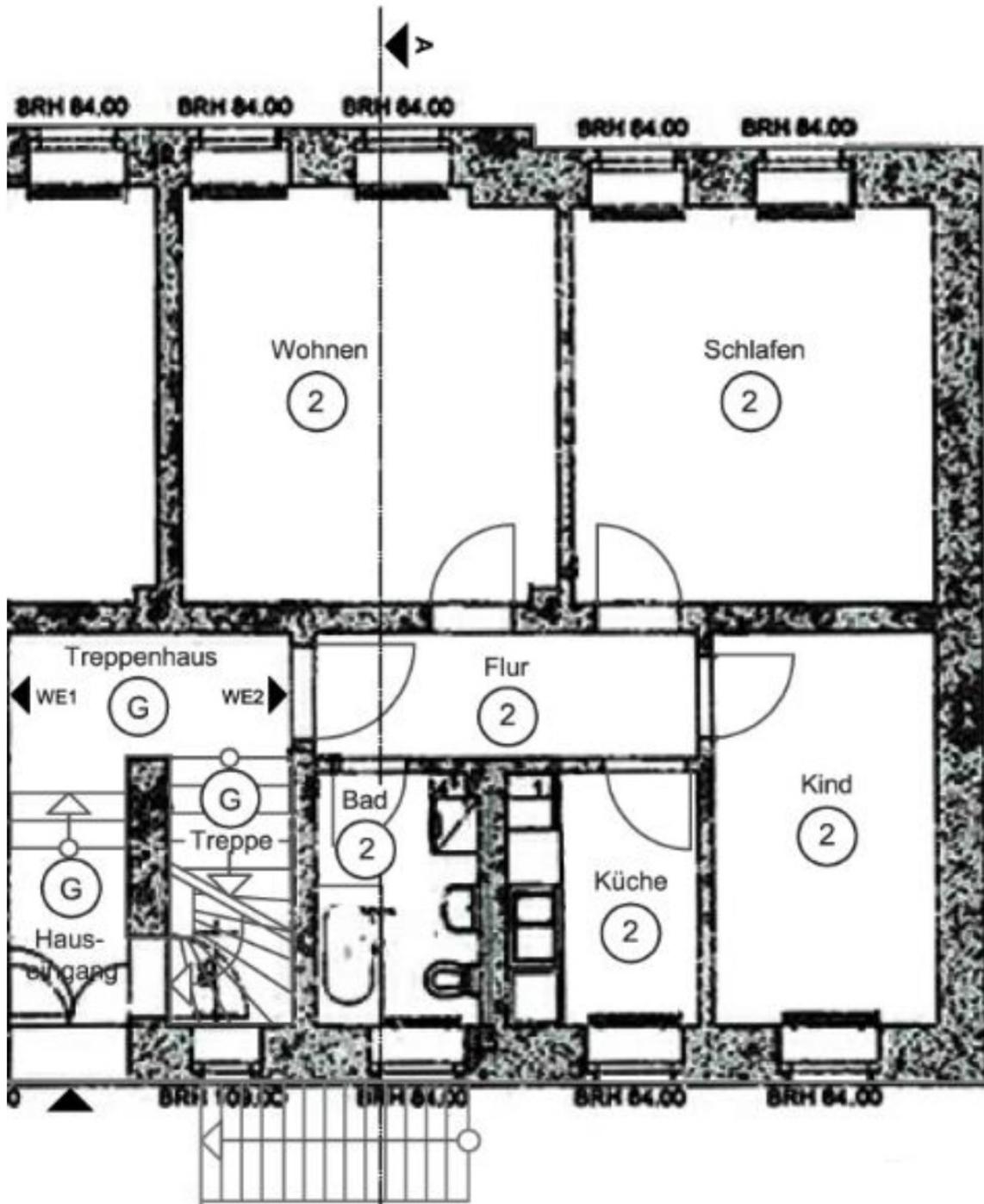
## Gesamte Anschaffungskosten:

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

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



## GRUNDRISS





## 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 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 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 Dampfschiffahrtsgesellschaft 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 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11