



IMMOBILIEN

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



Leipzigerstraße Dresden

Kaufpreis:
117.000 EUR

PLZ 01127

Baujahr 2020

Objektart Neubau



Objektinformationen

Baujahr	2019
Anzahl Wohnungen	350 Stück
Wohnungsgröße ab	26 qm
Kaufpreis ab	117.000 €
KfW-Darlehen bis	120.000 €
Tilgungszuschuss bis	18.000 €
Energiekennwert	55,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		117.000 EUR
■ Notarkosten:	1,50 %	1.755,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	4.095,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	585,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	5,50 %	6.435,00 EUR
Gesamtkosten:		123.435,00 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





Beschreibung

Zur Lage

Die HafenCity ist eines der Filetstücke der Stadt Dresden. Direkt am Neustädter Hafen an der Elbe gelegen, bietet sie ein einzigartiges Flair. Dabei ist die HafenCity nicht nur ein Areal, das neu geplant werden kann – für die USD ist die HafenCity ein ganz besonderes Projekt, das sich durch Architekten-Wettbewerbe eindrucksvoll und kreativ gestalten lässt. Ein solch' komplexes Gebiet, das die Stadtentwicklung in einem größeren Rahmen beeinflusst, benötigt eine sehr intensive Planung und viele gute Ideen. Zahlreiche Planer, Architekten und die USD haben jedes einzelne Objekt aufwendig geplant, um das Endresultat HafenCity zu einem eindrucksvollen Gebiet zu entwickeln. Die USD hat das gesamte Gebiet der HafenCity mit viel Leidenschaft und Engagement entwickelt. Der in die wunderschönen Elbwiesen eingebettete Hafen wird nun nach und nach zu neuem Leben erweckt: Wo kürzlich noch Brachen und wildwuchernde Freiflächen dominierten wächst die zukünftige HafenCity empor. Startschuss für die HafenCity war 2015 der Beginn der Arbeiten an der Melkus Villa. Die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes wurde 2017 beendet. Nahtlos weiter geht es gegenwärtig mit dem Kreativzentrum – einem modernen Gewerbekomplex mit Läden, Atelier-, Praxis- und Bürolofts. Für die Wohnhäuser F und G sowie das Hotel liegen bereits die Baugenehmigungen vor. Die weitere Entwicklung der HafenCity wird über den B-Plan Nr. 357 B Dresden und Nr. 39 Leipziger Straße/Neustädter Hafen geregelt. Mit Inkrafttreten des B-Plans rechnet die USD Immobilien GmbH im 1. Quartal 2020. Damit ist eine Durchmischung hochwertiger Wohngebäude mit Freizeiteinrichtungen, Cafés und Gewerberäumen sichergestellt. Insgesamt entstehen auf dem Areal etwa 320 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten. Eine sehr gute Anbindung an Autobahn und den öffentlichen Nahverkehr sowie die geringe Entfernung zur Innenstadt erhöhen ebenfalls die Attraktivität des Standortes. Fußläufig ist der Neustädter Bahnhof nur zehn Minuten entfernt, die Straßenbahn hält direkt vor der HafenCity und in etwa 20 Gehminuten, bevorzugt direkt über den bezaubernden Elbe(rad)weg, ist die berühmte Dresdner Altstadt zu erreichen. Ebenfalls in der Nähe finden Sie die barocke Königstraße mit ihren gehobenen Einkaufsmöglichkeiten. Aber auch Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie selbstverständlich Schulen wie das im Bau befindliche Gymnasium sowie Kindereinrichtungen und Ärzte sind wohnortnah und gut erreichbar. Mit den Dresdner Elbwiesen findet man eines der größten Naherholungsgebiete der sächsischen Landeshauptstadt samt des Elberadweges direkt vor der Haustür. Die elbseitige Ruhe des künftig noblen Hafenflairs, das nur 15 Gehminuten entfernte bewegend bunte Neustadtleben mit unzähligen Bars und Szene-Cafés sowie der entspannte Blick auf die Elbe direkt vor der Haustür – all das macht diesen Teil der Stadt einmalig und garantiert zu einer überragenden neuen Wohngegend Dresdens.

Zum Objekt

Nahtlos schließt sich neben der Melkus Villa und dem Kreativzentrum der Bau der Häuser F und G an. Beides sind reine Wohnhäuser mit hochwertiger Architektur, teilweise mit Klinkerriemchenverkleidung, gepaart mit individuellen Grundrissen und einer familienfreundlichen Außenanlage. Als Tor zur HafenCity bietet das Haus G ein neues Zuhause für Singles (1- bis 2-Raumwohnungen) wie auch für Familien (3- bis 5-Raumwohnungen). Die Wohnungen haben Größen von 26 bis 176 m² und werden teils barrierefrei ausgebaut. Acht Sozialwohnungen werden ebenfalls in das Objekt integriert. Fast jede Wohnung verfügt über einen eigenen Pkw-Stellplatz in



der Tiefgarage. Für ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ist ebenfalls gesorgt. Die Wohnungen sind bequem über einen Aufzug zu erreichen. So ist auch in späteren Lebensjahren der Zugang optimal gewährleistet. Jede Wohnung ist mit einem Balkon bzw. einer Terrasse ausgestattet. Den meisten Erdgeschosswohnungen steht zusätzlich ein eigener Gartenanteil zur Verfügung. Die bodentiefen Fenster sorgen für helle und lichtdurchflutete Räume und geben den großzügig gestalteten Grundrissen eine behagliche Wohnatmosphäre. Zur Grundausstattung der Wohnungen zählen unter anderem elektrische Rollläden, Echtholz-Parkett, Fußbodenheizung, modernste Haustechnik und bodengleiche Duschen. Diese tragen zu einer hohen Lebensqualität in den Eigentumswohnungen bei. Soweit möglich, versuchen wir die Wohnungsgrundrisse entsprechend Ihren Wünschen anzupassen und zu verändern. Die Bauten werden entsprechend den neuesten bautechnischen Anforderungen errichtet und erfüllen die aktuellen Förderkriterien des KfW-Programms „Effizienzhaus 55“. Das gesamte Gebiet der HafenCity ist mit Fernwärme erschlossen. Das Gesamtbild wird durch die modern und dezent gestalteten Außenanlagen abgerundet. Ein Spielplatz, zusätzliche Fahrradabstellmöglichkeiten sowie Sitzgelegenheiten finden selbstverständlich ihren Platz und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11