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

Lewickistraße Dresden

Kaufpreis:
152.800 EUR

PLZ	01279
Baujahr	1924
Objektart	Bestand

Objektinformationen

Baujahr	1924
Kernsanierung	2002
Wohnfläche	ca. 62,10 m2
Kaufpreis pro m2	2.460 €
Kaufpreis Wohneinheit	152.800 €
Kaltmiete p.a.	6.111 €
Mietrendite p.a.	4,00 %

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten

Kaufpreis:		**152.800 EUR**
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	5.454,96 EUR
Notarkosten:	1,00 %	1.528,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	5.348,00 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	764,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	**13.094,96 EUR**
Gesamtkosten:		**165.894,96 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.

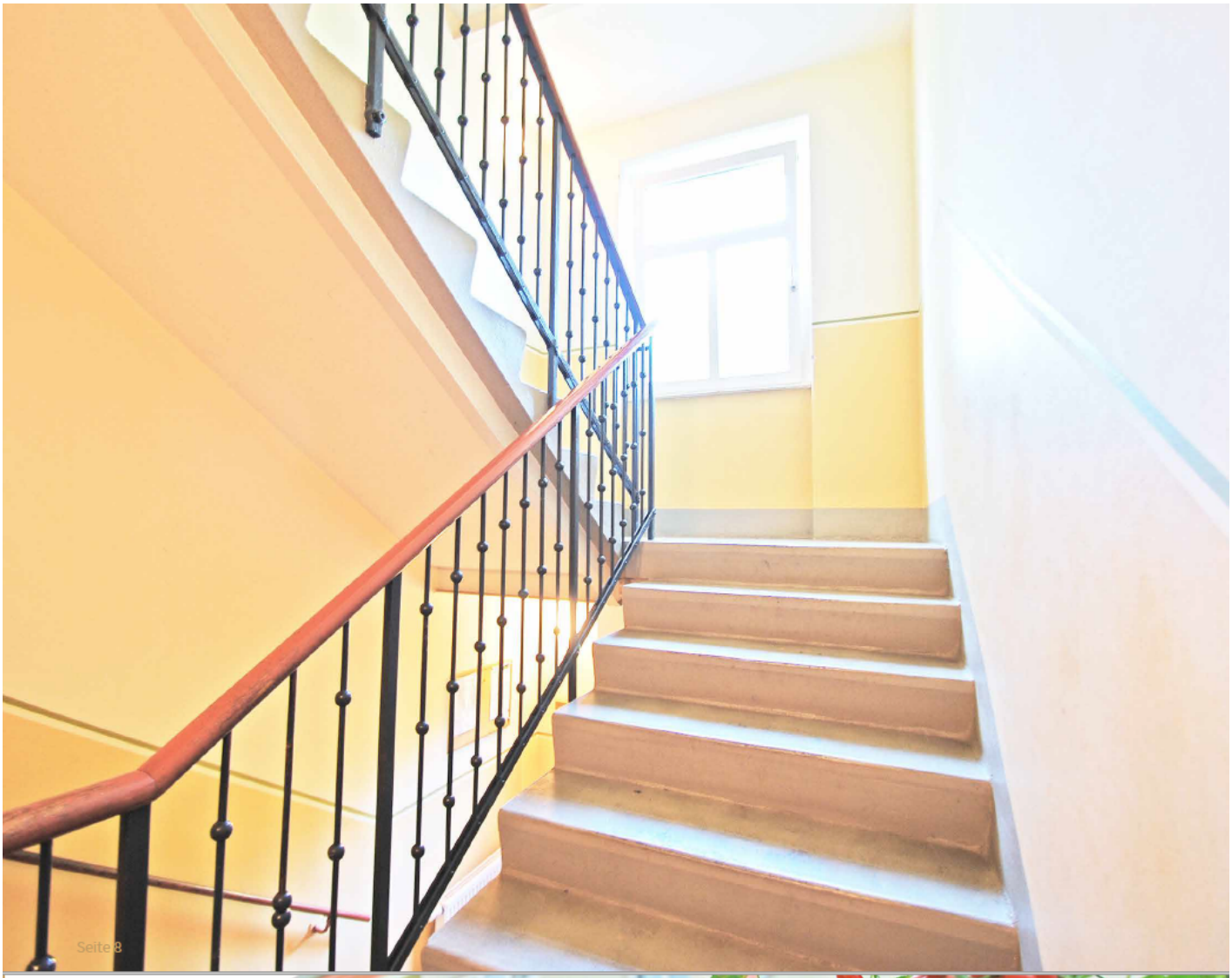
Seite 13

32

Seite 12

Seite 10

Seite 9



Seite 17

Seite 18

Beschreibung

Zur Lage

Tolkewitz ist seit 1912 ein Stadtteil von Dresden. Er liegt an der Elbe flussaufwärts der Innenstadt. Es gehört in seinem alten Dorfkern (Alttolkewitz) zu den alten Fischerdörfern entlang der Elbe. Heute befindet sich an der Elbe eines der größten Wasserwerke der Stadt, das bereits 1898 eröffnet wurde. Auf den Elbwiesen befindet sich bei Tolkewitz deshalb ein Trinkwasserschutzgebiet. Während der Ortskern Alttolkewitz zum statistischen Stadtteil Laubegast gezählt wird und damit bereits dem Stadtbezirk Leuben zuzurechnen ist, bildet der überwiegende Teil der Gemarkung Tolkewitz (Neutolkewitz) gemeinsam mit dem Norden des benachbarten Seidnitz den statistischen Stadtteil Tolkewitz/ Seidnitz-Nord und gehört zum Stadtbezirk Blasewitz. Tolkewitz wurde 1350 erstmals als „tolkenwicz“ urkundlich erwähnt. Der Zwirnhändler Christian Gärtner, der als Kometenentdecker und Mentor des Prohlisers Palitzsch in der Mitte des 18. Jahrhunderts berühmt wurde, lebte in Alttolkewitz. Im Tolkewitzer Tännicht wurde der bekannte Johannisfriedhof durch verschiedene Gemeinden angelegt. Im Jahr 1894 schuf Paul Wallot die Kapelle des Friedhofes. Zwischen 1909 und 1911 entstand nach Plänen von Fritz Schumacher das Krematorium als Jugendstilbau, das dem Theoderichgrabmal in Ravenna nachempfunden ist. Berühmte Persönlichkeiten fanden auf dem Johannisfriedhof ihre letzte Ruhestätte. Zwischen 1936 und 1937 entstand die Wohnanlage Alttolkewitz direkt neben dem Dorfkern in einem traditionalistischen heimatbezogenen Stil, die jedoch auch heute noch, auch hervorgehoben durch die Sanierung in den 1990er Jahren, ihren eigenen Charme besitzt. Tolkewitz gehört heute in Teilen zu den Villenvierteln von Dresden.

Zum Objekt

Die attraktive Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahre ca. 1924 errichteten Altbau-Mehrfamilienhauses, welches im Jahr 2002 hochwertig kernsaniert wurde. Das Grundstück ist mit einem großen Innenhof, altem Baumbestand und Sträuchern begrünt. Im Keller des Gebäudes befinden sich Abstellräume. Hochwertige Fenster, Balkone/Loggien, eine Gaszentralheizung sind Merkmale des Gebäudes. Die Wohnung ist ruhig mit einer schönen West-Loggia gelegen. Von hier genießt man den Blick ins Grüne und auf den alten Baumbestand.
Die Wohnung bietet einen zweckmäßigen, funktionalen Grundriss. Über den Flur gelangt man in das Badezimmer mit Fenster, Wanne und WMA, in das Schlafzimmer, in das Wohnzimmer, in den Abstellraum und in die große Küche mit Zugang zur Loggia. Die Wohnung ist schön hell. Im Innenhof befindet sich eine Garten-Gemeinschaftsfläche zum Grillen und Wäschetrocknen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, der ÖPNV, Apotheken, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten befindet sich allesamt fußläufig. Mit der Straßenbahn gelangt man in ca. 15 Min. in das Stadtzentrum. Die Elbe als Naherholung ist fußläufig erreichbar.

Besonderheiten

• helle 2-Raum-Wohnung im 2. OG

• West-Loggia mit Blick ins Grüne

• hochwertiger Altbau aus 1924

• Kernsanierung im Jahr 2002 – sehr guter & moderner Zustand!

• extra Abstellraum innerhalb der Wohnung + Kellerraum

• Bad mit Fenster + Wanne + WMA

• separate große Küche mit Platz zum Essen & mit Loggia-Zugang

• keine Durchgangszimmer

• sehr gute Verkehrsanbindnung (ÖPNV)

• in wenigen Gehminuten zur Elbe als Naherholung

• ruhige, grüne, attraktive Lage

Kontaktieren Sie mich direkt

Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11