



IMMOBILIEN

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



Mainzer Straße Dresden

Kaufpreis:
205.200 EUR

PLZ 01189

Baujahr 1996

Objektart Bestand



Objektinformationen

Baujahr	1996
Wohnfläche	ca. 79,00 qm
Zimmer	3
Kaufpreis pro qm	2.597,00 Euro
Kaufpreis Wohneinheit	205.200,00 Euro
Kaufpreis PKW-Stellplatz	7.500,00 Euro
Kaltmiete p.a.	7.868,00 Euro
Mietrendite p.a.	3,70 %

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		205.200 EUR
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	7.325,64 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	2.052,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	7.182,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	1.026,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	17.585,64 EUR
Gesamtkosten:		222.785,64 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



Seite 8



IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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



Seite 2/3



IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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



Seite 19



IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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



Seite 11



IMMOBILIEN

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



Seite 12



IMMOBILIEN

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



Seite 11



Beschreibung

Zur Lage

Coschütz bildet mit Gittersee den statistischen Stadtteil Coschütz/Gittersee im Ortsamtsbereich Plauen. Coschütz liegt am südlichen Hang des Elbtalkessels. Nördlich von Coschütz schließen die Südvorstadt und Plauen mit dem Campus der Technischen Universität Dresden auf einer langen und großen Terrasse des Übergangs zum Tal an. Coschütz wird durch den Coschützer Tunnel von der Bundesautobahn 17 unterquert. Die Straßenbahnlinie 3 verbindet Coschütz in wenigen Minuten mit dem Hauptbahnhof. Der Haltepunkt in Plauen stellt den nächsten Zugang zum S-Bahnnetz dar. Die wichtigste Straße in Coschütz ist die Karlsruher Straße, die aber nicht durch das historische Dorfzentrum verläuft. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig zu erreichen. Aufgrund der Lage am südlichen Hang des Elbkessels genießt man einen wunderschönen Blick über Dresden bis hin zu den nördlichen Hängen. Die Lage ist ruhig aber dennoch verkehrstechnisch, mit dem PKW oder öffentlichen Verkehrsmitteln, hervorragend zu erreichen. Die Technische Universität Dresden ist ca. 2,5 km entfernt und in ca. 10 Minuten bequem zu erreichen. Die Hochschule für Technik und Wirtschaft ist ca. 3,5 km entfernt. Die Nähe zu den Hochschulen eignet sich nicht nur hervorragend für Studierende oder wissenschaftliche Mitarbeiter, sondern erreicht ein breites Spektrum an Mieterklientel aufgrund der einzigartigen Lage und Ausstattung. Die Cunnersdorfer Straße befindet sich über dem Autobahntunnel der A17, welcher tief unter der Erde im Südhang liegt. Somit erfährt die Umgebung keinerlei Lärmemission und die Auffahrt zur Autobahn erreicht man mit dem PKW in ca. 5 Minuten.

Zum Objekt

Die sehr attraktive 3-Raum-Wohnung in sehr gutem & gepflegten Zustand befindet sich im Dachgeschoss (3. OG) eines im Jahre ca. 1938 errichteten & ca. 1997 hochwertig kernsanierten Altbau-Mehrfamilienhauses. Das Gebäude, bzw. die Wohnungen wurden mit Balkonen oder Dachterrassen ausgestattet. Die Wohnung ist mit herrlichem Blick ins Grüne ruhig straßenabseits gelegen. Die Wohnung zeichnet sich durch einen sehr attraktiven Grundriss aus. Über den Flur gelangt man in das Bad mit Fenster & Wanne, in das Gäste-/ Kinderzimmer/Büro, in das Schlafzimmer und in das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Küche mit Fenster, zum Abstellraum und auf die sehr schöne Dachterrasse mit Blick ins Grüne & Weitblick über Dresden. Die Wohnung ist schön hell und nach Westen & Osten gerichtet. Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz. Auf der Gartengemeinschaftsfläche kann man Wäschetrocknen, Grillen, etc.. Geschäfte des täglichen Bedarfs, der ÖPNV, Apotheken, Ärzte befindet sich allesamt fußläufig. Mit der Straßenbahn gelangt man ohne Umsteigen in ca. 15 Min. in das Stadtzentrum. Mit dem PKW gelangt man in ca. 10 Min. ins Zentrum und nur ca. 5 Min. zur Autobahn A17.

Besonderheiten

- sehr attraktive 3-Raum-Wohnung mit Dachterrasse
- sehr guter & gepflegter Zustand & Blick ins Grüne
- Dachgauben & sep./getrennte Wohn-/Schlafräume/Büro
- hochwertig sanierter Altbau



- separate Küche mit Fenster & Abstellraum in WE
- Bad mit Wanne & Fenster; extra Kellerraum
- West- & Ostausrichtung der Wohnung
- PKW-Stellplatz & schöne angelegtes, grünes Grundstück
- alter, gewachsener Baumbestand & Hanglage mit Blick
- sehr gute Verkehrsanbindung (ÖPNV)
- ruhige, grüne & sehr nachgefragte Wohnlage!
- in ca. 10 Min. mit dem ÖPNV direkt ins Stadtzentrum



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11