



**IMMOBILIEN**

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



## Manitiusstraße Dresden

**Kaufpreis:**  
**173.000 EUR**

**PLZ**        01067

**Baujahr**   1925

**Objektart**   Bestand



## Objektinformationen

Stadtteil	Friedrichstadt
Baujahr	1925
Wohnungsart	3 Zimmer
Wohnungsgrösse	59,80 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	6.745,00 €
Mietrendite	3,90 %
Ausrichtung	West- und Ost-Seite
Lage	Hochparterre
Vermietung	Neu nach Sanierung

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>173.000 EUR</b>
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	6.176,10 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	1.730,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	6.055,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	865,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>	<b>14.826,10 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>187.826,10 EUR</b>

\* 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 12



**IMMOBILIEN**

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



Seite 13



**IMMOBILIEN**

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



Seite 16



## Beschreibung

### Zum Objekt

Die attraktive Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahre 1925 errichteten Altbau-Mehrfamilienhauses, welches ca. im Jahr 1995 hochwertig kernsaniert wurde. Das Gebäude besticht durch eine hochwertige und massive Bauweise. Die Architektur, der Anstrich des Gebäudes als auch der sehr schöne Treppenflur und weitere kleine Details geben dem Haus einen ansprechenden Charakter. Das Objekt befindet sich in einer Seitenstraße in Mitten des Stadtzentrum Dresdens. Die Wohnung wurde neu und hochwertig renoviert. Sie bietet einen zweckmäßigen, funktionalen Grundriss. Über den Flur gelangt man in das Badezimmer mit Dusche und Handtuchheizer, in das Wohnzimmer, als auch in die beiden separaten Schlafzimmer/Kinderzimmer und auch in die separate Küche mit Fenster, neuer Einbauküche nach Maß und Platz zum Essen. Im grünen Innenhof gibt es eine Gemeinschaftsfläche zum Grillen oder Wäschetrocknen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, das Friedrichstädter Krankenhaus als auch sämtliche öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Den Dresdner Zwinger, bzw. das Stadtzentrum erreicht man in nur 5 Minuten.

### Aufwertung

- neuer Fußboden in der Wohnung
- neue weiße Sockelleisten
- neuer Spiegelschrank
- neuer Handtuchheizer im Badezimmer
- neue Einbauküche nach Maß
- Geräte: Ceranfeld, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Dunstabzug.
- sämtliche Wände sind aufgearbeitet und neu geweißt
- neue weiße Tüorzargen und Innentüren



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11