IMMOBILIEN
Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



Moritzburger #3 Dresden

Kaufpreis ab:
87.700 EUR

PLZ	01127
Baujahr	1994
Objektart	Bestand / ETW

Objektinformationen

Baujahr	1994
Renovierung	2014
Wohnfläche ca.	35,26 m2
Kaufpreis pro m2	2.487 €
Kaufpreis Wohnung	87.700 €
Kaufpreis Pkw-Stellplatz	8.000 €
Jahresnettokaltmiete	4.020 €
Mietrendite	4,20%

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten



Kaufpreis:		**87.700 EUR**
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	3.130,89 EUR
Notarkosten:	1,00 %	877,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	3.069,50 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	438,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	**7.515,89 EUR**
Gesamtkosten:		**95.215,89 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.


Seite 17


Seite 16


Seite 15











Beschreibung

Zur Lage

Pieschen ist ein Stadtteil von Dresden und liegt im Nordwesten der Stadt. Gemeinsam mit Übigau, Kaditz, Trachau und Mickten bildet es den statistischen Stadtteil. Die erste urkundliche Erwähnung des sorbischen Dorfes Pesczen (= Sandgegend) geht auf das Jahr 1292 zurück. Überreste des als Gassendorf angelegten Ortes sind heute nur noch auf der Robert-Matzke-Straße und in Altpieschen zu sehen. Das ursprüngliche Fischerdorf erlebte mit der ersten deutschen Fernbahnlinie (1839) und dem 1859 fertiggestellten Hafen einen wirtschaftlichen Aufschwung. Ab 1860 entwickelte sich Pieschen zu einem Arbeiterwohnviertel. Es entstanden Straßenzüge in geschlossener Bauweise mit dreistöckigen Häusern und Hinterhöfen.

Seit 1890 ist nicht mehr Altpieschen, sondern die Bürgerstraße samt ihren Seitenstraßen Zentrum des Stadtteils. Entlang der Bürgerstraße und der Oschatzer Straße finden sich einige Geschäfte des täglichen Bedarfs. 1897 wurde Pieschen als einer der ersten Orte nach Dresden eingemeindet.Nach der Sanierung vieler Gebäude mauserte sich Pieschen in den letzten Jahren zu einem vor allem bei jungen Leuten beliebten Wohnviertel. Es entstanden auch neue Einkaufsmöglichkeiten wie das Elbcenter und die Mälzerei. Im Jahr 2009 wurde der alte Straßenbahnhof Mickten zu einem Einkaufszentrum umgebaut. Das historische Ballhaus Watzke, das lange Zeit nur als Lager genutzt war, wurde bereits rekonstruiert.

Nach 1990 entstand im neuen Gewerbegebiet Kaditz-Mickten ein großer Einkaufspark „Elbepark“ mit zahlreichen Geschäften und einem Kino. Pieschen entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem sehr beliebten Wohngebiet, aufgrund der schön sanierten, und von guter Substanz geprägten Altbauten. Der Stadtteil genießt eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Autobahn A4 und dem öffentlichen Personennah- und Fernverkehr. Das Zentrum Dresdens ist binnen Minuten mit dem PKW oder der Bahn erreichbar.

Zum Objekt

Die sehr attraktive 1-Zimmer-Wohnung befin- det sich im 4. Obergeschoss (mit Fahrstuhl & barrierefrei) eines sehr hochwertigen sieben-geschossigen Neubau-Mehrfamilienhauses. Der Grundriss der Wohnung ist funktional und sehr zweckmäßig. Die Wohnung ist mit einer separaten Küche mit Fenster und das Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet. Im vorderen Bereich der Wohnung befindet sich der Wohnbereich, im hinteren Bereich der Schlafbereich. Die Wohnung ist mit einem schönen Balkon ausgestattet und somit schön hell und trägt aufgrund des ausschweifenden Blickes dem Wohlbefinden bei. Die Mikrolage ist ruhig und sehr grün. Direkt angrenzend befindet sich ein kleiner Park. Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz im Hinterhof und ein extra Kellerraum. Das Objekt befindet sich inmitten eines von schönen Altbauten gekennzeichnetem Stadtteils, welcher unweit vom Zentrum entfernt ist. In wenigen Minuten gelangt man in das Stadtzentrum. Geschäfte des täglichen Bedarf, der ÖPNV, als auch Freizeitmöglichkeiten & Arztpraxen befinden sich fußläufig. Der Elbepark in Dresden ist ca. 5 Minuten entfernt. Mit der Straßenbahn gelangt man in ca. 10 Minuten in das Stadtzentrum Dresdens. Die Elbe ist ca. 5 Gehminuten entfernt.

IMMOBILIEN
Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11