



# IMMOBILIEN

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



## Neue Straße Freital

Kaufpreis ab:  
**537.300 EUR**

PLZ 01705

Baujahr 1900

Objektart Mehrfamilienhaus



## Objektinformationen

<b>Gebäudeart</b>	Kernsaniertes voll unterkellertes Mehrfamilienhaus. Das EG, 1. und 2. Obergeschoss besitzt je eine 3 Raumwohnung, das Dachgeschoß wurde vollständig ausgebaut zu einer 2-Raumwohnung. Jede Wohnung verfügt über eine dazu gehörige Garage auf dem Grundstück.
<b>Grundstückgröße</b>	360 m2
<b>Topografie/Zuschnitt</b>	eben, fast rechteckig
<b>Konstruktionsart</b>	Massivbauweise, Doppelhaushälfte, Altbau saniert.
<b>Nebengebäude</b>	4 Garagen
<b>Sanierung/Modernisierung</b>	Alle Hausanschlüsse wurden neu verlegt. Die Dachdeckung einschließlich Rinnen und Dämmung wurde erneuert. Das Dachgeschoß wurde zu einer neuen Wohnung ausgebaut. Die Geschoßdecken wurden mit Beton und Estrich erneuert, sowie die gesamte Elektrik. Jede Wohnung wurde mit Anschlüssen für Kabelfernsehen, Internet u. Telefon ausgestattet. Des Weiteren erfolgte der Einbau einer neuen Heizungsanlage von Viessmann mit zentraler Warmwasseraufbereitung sowie die der Kunststofffenster. 2012 Es wurden Holzbalkone angebaut, das Erdgeschoß erhielt eine kleine Terrasse. Die Fassade wurde neu gestrichen und ein Versickerungsschacht im Hof für das Regenwasser eingelassen. 2014 Die Dachabdichtung der 4 Garagen (BJ 1998) wurde erneuert.
<b>Aufteilung/Einheiten</b>	Wohnungen mit insgesamt 11 Zimmern
<b>Untergeschoss</b>	ca. 77 m2 Mieterkeller, Trockenraum, Heizung
<b>Erdgeschoss</b>	EG ca. 77 m2 3-Raum-Wohnung mit Küche, Flur, Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss, Gäste-WC mit Fenster, Terrasse
<b>1. Obergeschoss</b>	ca. 75 m2 3-Raum-Wohnung mit Küche, Flur, Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss, Gäste-WC mit Fenster, Balkon
<b>2. Obergeschoss</b>	2. OG ca. 75m2 3-Raum-Wohnung mit Küche, Flur, Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss, Gäste-WC mit Fenster, Balkon
<b>Dachgeschoss</b>	ca. 43 m2 2 Raum Wohnung mit Küche, Flur, Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss



Energieausweis	Verbrauchsorientiert, Energieverbrauch 119kWh/(m²a), gültig bis 23.6.2024, Energieeffizienzklasse: D, Energieverbrauch für Warmwasser enthalten
Keller	vorhanden
Dach	Mansarddach mit zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, Dachziegel
Treppenhaus	Steinfliesen, Handlauf
Ausstattung	Jede Wohnung verfügt über ein Bad mit eingebauter Badewanne, Waschbecken sowie einem WC. EG, 1., 2. OG verfügen über ein zusätzliches Gäste-WC mit Waschbecken. Zu jeder Wohnung gehört ein im UG befindliches Kellerabteil.
Fenster	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Bodenbeläge	robustes Laminat in den Wohnräumen, hochwertige Keramikfliesen in Flur, Küche und Bad
Wandbekleidungen	Raufasertapete mit Anstrich; Fliesen im Bad und in der Küche
Balkon	Das 1. und 2. Obergeschoss verfügen über einen hofseitigen, großen Holzbalkon.
Terrasse	Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine kleine Terrasse
Heizung	Zentralheizung / Erdgas
PKW-Stellplätze	4 Garagen
Fundament	Streifenfundament
Vermietung	Alle Wohnungen sind vermietet
Mieteinnahmen p.a.	21.792 €
Kaufpreis	537.300 €
Energiekennwert	119,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis	Nebenkosten	
■ Kaufpreis:		537.300 EUR
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	19.181,61 EUR



■ Notarkosten:	1,00 %	5.373,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	18.805,50 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	2.686,50 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>	<b>46.046,61 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>583.346,61 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



## GRUNDRISS/ ERDGESCHOSS







## GRUNDRISS/ 1. OBERGESCHOSS





## GRUNDRISS/ 2. OBERGESCHOSS





# IMMOBILIEN

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

## GRUNDRISS/ DACHGESCHOSS







# 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





# 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







# 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





# 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

### ORTSBESCHREIBUNG

#### Makrolage Freital

Im Südosten Deutschlands, im Bundesland Sachsen, südlich von Dresden zwischen tief eingeschnittenen Felstälern des Plauenschen und des Rabenauer Grundes – in der Weitung des Döhlener Beckens – liegt Freital, eine große Kreisstadt in Sachsen und die größte Stadt im Weißeritzkreis.

Wohnen in Freital bietet vieles – Kunst, Bergbaugeschichte, Sport und Wein – alles inmitten herrlicher Landschaft und ganz nah bei Dresden. Die unmittelbare Nähe zur Kunstmetropole sowie die günstigen Verkehrsanbindungen in die Umgebung, sind besonders reizvoll für Immobilienliebhaber, die Erholung abseits vom Massentourismus in angenehmer Ruhe und zu erschwinglichen Preisen suchen.

Die Geschichte beginnt mit der bekannten Dresdner Urkunde im Jahre 1206, in der Adlige erscheinen, die sich nach Potschappel, Döhlen und Wurgwitz nennen. Diese Ernennungen entspringen purem Überlieferungszufall, da gerade Potschappel und Wurgwitz zu dem Zeitpunkt schon Jahrhunderte bestanden haben.

Freital ist eine moderne Stadt, die ihre Zukunft in der Entwicklung einer leistungsfähigen Wirtschaft und dem kontinuierlichen Ausbau der touristischen Infrastruktur sieht.

#### Einwohnerzahl

ca. 39.400 Einwohner

Bis zum Jahr 2030 wird ein leichtes Bevölkerungswachstum prognostiziert.

#### Verkehrslage

Die gute Lage nahe der Landeshauptstadt Dresden und somit auch gute Erreichbarkeit machen das Reisen von und nach Freital einfach und bequem. Die Autobahn ist in kurzer Zeit zu erreichen. (A 4 Abfahrt Wilsdruff 11 km, A 17 Abfahrt Dresden-Gorbitz 8 km,).

Auch die Anbindung an den Bus- und Bahnverkehr sind optimal: Freital liegt an der Bahnstrecke Dresden – Chemnitz – Zwickau – Plauen – Hof. Die Fahrt mit der S-Bahn von Freital-Deuben zum Hauptbahnhof Dresden dauert 10 Minuten. Vom Hauptbahnhof aus bestehen Anschlüsse an Fernreisezüge.

Der Busbahnhof Freital Deuben ist das geografische Zentrum Freitals und zugleich Verkehrsknotenpunkt. Die Stadtlinien A bis F und die Regionallinien vernetzen Freital mit den umliegenden Gemeinden und sichern nicht zuletzt die Schülerbeförderung.





Die Entfernung zum Flughafen Dresden beträgt 25 Kilometer – rund 30 Minuten Fahrtzeit mit dem Auto (über A 17 und A 4).

Nachbarbebauung: überwiegend Mehrfamilienhäuser zur Wohnnutzung mit begrünten Hinterhöfen.

Ver-/Entsorgung: Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss mit bis zu 16.000 Bit/Sekunde möglich.

Erschließung: Anliegerstraße, stadttechnische Medien liegen ortsüblich an, Abwässer werden über die städtische Kanalisation entsorgt.

## **Mikrolage**

Zentrale Lage in Freital. Innerhalb Freitals ist die Neue Straße zentral gelegen und sehr gefragt. Supermärkte, Eiscafés, Gaststätten, medizinische Einrichtungen und alles, was Sie sonst zum Leben benötigen, sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch offizielle Ämter sind sehr gut in Freital vertreten.



# IMMOBILIEN

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11