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

Neue Tabakfabrik f6 Dresden

Kaufpreis:
97.100 EUR

PLZ	01277
Baujahr	1900
Objektart	Bestandsanierung

Objektinformationen

Baujahr	1900
Fertigstellung der Sanierung	ca. Mitte 2023
Anzahl der Gewerbeeinheiten	6
Anzahl der Wohneinheiten	110
Wohnungsarten	1-4 Raum Wohnungen
Wohnungsgrössen	19 bis 79 qm
Mieterwartung	11,-- € kalt pro QM
Barrierefreie Wohnungen	ja
Balkon oder Loggia	teils vorhanden
Tiefgarage	vorhanden und ein Stellplatz kann käuflich erworben werden
KfW Förderung	KfW-Darlehen möglich ab einem Zinssatz von 0,75% (Förderprogramm 151) über max. 120.000 € aber je nach Wohnung in unterschiedlicher Höhe mit Tilgungszuschuss i.H.v. 25% der Darlehenssumme
optionale Sondereigentumsverwaltung	21,50 € brutto pro Monat
Kaupreise	97.100 € bis 420.300 €
Besonderheiten	keine Käuferprovision, Personenaufzug, bodengleiche Duschen, Fliesen und Echtholzparkett, FTTH-Anschluss für das Internet (Glasfaser), Netzwerkverkabelung in den Wohnungen (CAT7), Fußbodenheizung, Videogegensprechanlage mit Farbdisplay, grosse Dachterrasse für die Bewohner des Bestandsgebäudes, Fenster mit Verschattungselementen, Packetpackstation in der Gemeinschaftsanlage, Baucontrolling und Abnahme durch Sachverständige des TÜV-Süd und ein Fitnessstudio im EG

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten

Kaufpreis: **97.100 EUR**

Maklerprovision (brutto):	3,57 %	3.466,47 EUR
Notarkosten:	1,00 %	971,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	3.398,50 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	485,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	**8.321,47 EUR**
Gesamtkosten:		**105.421,47 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.

Visualisierung, Westansicht - Blickrichtung Schandauer Straße

Schandauer Straße
öffentl.
Spielplatz
Glashütter Straße
Gottleubaer Straße

ERBAUET 1900.

Neue Tabakfabrik f6 Dresden
U-S-D.de
VIVALDI
LUKASKIRCHE

Neue Tabakfabrik f6 Dresden
WOHNEN & BÜRO-/ PRAXISRÄUME
110 Wohnungen mit 1 - 4 Zimmern und 19 - 79 m²
Büro- und Praxisräume individuell
nach Bedarf
Baucontrolling durch TÜV
NFOHOTLINE 0351 - 257 09 15
Bauherr: U-S-D.de

FREI
LEGEN

FIRA BAU
U-S-D.de

Beschreibung

Zur Lage

Inmitten eines der angesagtesten Stadtteile Dresdens entsteht eine neue hochwertige Wohnanlage. Nach der Gebäudesanierung verfügt das historische Industriebauwerk über mehr als 100 modern ausgestattete Eigentumswohnungen.

- Lage: Dresden-Striesen
- hochwertige Gebäudesanierung
- 110 Wohnungen

Der Stadtteil Striesen gehört – neben dem noblen Weißen Hirsch und dem angrenzenden Blasewitz – zweifellos zu den attraktivsten und dicht besiedeltsten Wohngebieten der sächsischen Landeshauptstadt. Seit der Eingemeindung nach Dresden im Jahre 1892 entstanden hier vor allem während der Gründerzeit repräsentative villenartige Stadthäuser, die das Stadtviertel bis heute prägen – im Volksmund auch Striesener Würfel benannt. Ein großer Teil der Bebauung überstand den Zweiten Weltkrieg unversehrt.

Die Infrastruktur Striesens ist hervorragend entwickelt. So findet man in Striesen sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf in fußläufiger Entfernung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants prägen den Stadtteil. Die medizinische Versorgung ist exzellent. Das Uniklinikum Dresden befindet sich in der direkten Nachbarschaft. Die Anbindung an den sehr guten Dresdner öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet.

Eine Artikelsammlung über die Stadt Dresden finden Sie hier:

- Link zur Dropbox

Zum Objekt

Der Gebäuderiegel an der Schandauer Straße wurde um das 19. Jahrhundert durch den Griechen Georg Anton Jasmatzi errichtet. Durch einen Verbindungsgang ist dieses Gebäude mit dem Erweiterungsbau an der Glashütter Straße verbunden. Mit einer Gesamtfläche von reichlich 6.500 qm erstreckt sich das Grundstück im Herzen von Dresden-Striesen. Nach der Sanierung des Bestandsgebäudes verfügt das historische Gebäude über 110 modern ausgestattete Eigentumswohnungen und 6 Gewerbeeinheiten im Sockel- und Erdgeschoss.
Alle Wohnungen sind bequem über einen Aufzug zu erreichen. So ist für alle Altersklassen ein optimaler Zugang gewährleistet. Sonnenschutz an den Fenstern, Echtholzparkett, Fußbodenheizung, sowie innovative Haustechnik in der Grundausstattung tragen zu einer hohen Lebensqualität der zukünftigen Bewohner bei. Je Etage befinden sich Waschräume mit Industriewaschmaschinen zur freien Verwendung. Das Highlight ist die große Dachterrasse, die für alle Bewohner des Bestandsgebäudes zugänglich ist.

Besonderheiten

- 1- bis 4-Raum Wohnungen mit 19 bis 79 qm
- durchdachte Grundrisse, geeignet für WGs
- Wohnungen mit teils Balkon(en) oder Loggien
- freundlich gestaltete Außenanlage
- barrierearme Wohnungen
- barrierearmer Personenaufzug
- bodengleiche Duschen
- Fliesen und Echtholzparkett
- sehr schnelles Internet
- Fußbodenheizung, Videogegensprechanlage
- riesige Dachterrasse für alle Bewohner des Gebäudes
- Tiefgarage

Downloads

- Wohnungsliste als Excel-Datei

Kontaktieren Sie mich direkt

Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11