

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

# Pestalozziplatz #2 Dresden

**Kaufpreis:**
**240.000 EUR**

| | |
|---|---|
| **PLZ** | 01127 |
| **Baujahr** | 1920 |
| **Objektart** | DG<br>Ausbau |

# Objektinformationen

| | |
|---|---|
| **Stadtteil** | Leipziger Vorstadt |
| **Neubau** | Ausbau vom Dachgeschoss |
| **Aufwertung / Ausbau** | komplett neue Heizung / Sanitär, komplett neue Dämmung + Fenster + Trockenbau, komplett neuer Fußbodenaufbau + Schallschutz, komplett neue Elektrik, Cabrio-Fenster (wie Balkon!) als Rettungsfenster, neue Einbauküche nach Maß mit allen Geräten, Bad komplett neu, inkl. Keramiken & Armaturen, hochwertiger neuer Laminatfußboden, neue Wände - glatt gespachtelt, neue weiße Innentüren, weiße innenliegende Treppe |
| **Besonderheiten** | einzigartige 2,5-Raum-Wohnung mit Fernblick, Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung, Cabrio-Fenster - Art Balkon - Blick über Dresden, Klimaanlage, elektrische Außenjalousien, separate Wohn- und Schlafräume, Neubau-Qualität, Bad mit Fenster + Dusche + WMA, eigene neue Gastherme, extra Kellerabteil, Fassade mit Stuckelementen, ruhige & freundliche Nachbarschaft, grüner Hinterhof mit Gemeinschaftsfläche, ruhige, grüne (Kleingärten), zentrale Lage |
| **Wohnungsart** | Maisonette |
| **Fertigstellung** | 12 / 2019 |
| **Vermietung** | 01 / 2020 |
| **Anzahl Wohnungen** | 2 (WE11 + WE12) je im 5. OG |
| **Wohn-/Nutzfläche** | 65,26 m2 / 95,36 m2 (WE11) |
| **Wohn-/Nutzfläche** | 67,97 m2 / 99,32 m2 (WE12) |
| **Kaufpreis WE11** | 240.000 € |
| **Kaufpreis WE12** | 249.000 € |
| **Verkauf der Wohnungen** | nach Fertigstellung |

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten



**Kaufpreis:** **240.000 EUR**

| | | |
|---|---|---|
| **Maklerprovision (brutto):** | 3,57 % | 8.568,00 EUR |
| **Notarkosten:** | 1,00 % | 2.400,00 EUR |
| **Grunderwerbsteuer:** | 3,50 % | 8.400,00 EUR |
| **Grundbucheintrag:** | 0,50 % | 1.200,00 EUR |
| **Summe der Nebenkosten*:** | 8,57 % | **20.568,00 EUR** |
| **Gesamtkosten:** | | **260.568,00 EUR** |

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.














4. Obergeschoss
Dachgeschoss
Spitzboden
Schnitt A - A
Schnitt B - B
Tektur
Einbau einer Maisonettewohnung (Wohnung
Ausbau des Dachgeschosses
Pestalozziplatz 12, 01127 Dresden
Flurstück 1413/o, Gemarkung Neustadt
Grundrisse 4.OG, DG, Spitzboden
Schnitte






















Heineken





## Beschreibung

### Umgebung

Dresden, eine der grünsten Städte Europas. Im Norden die Dresdner Heide, das größte geschlossene Waldgebiet der Stadt. Im Zentrum der Große Garten, eine ausgedehnte Parkanlage. Wie ein blau-grünes Band durch- zieht die Elbe das Stadtgebiet, umsäumt von breiten Wiesen und sanften Weinhängen. Eine weitblickende Stadtplanung hat seit Jahrhunderten dafür Sorge getragen, dass Dresden als ein Teil der Elblandschaft wahrnehmbar ist.

### Infrastruktur

Aufgrund seiner zentralen Lage in Europa ist Dresden aus allen Himmelsrichtungen gut zu erreichen. Damit sind wichtige Voraussetzun- gen für die Wirtschaft am Standort Dresden erfüllt. Dresden ist zudem durch sechs Bundesstraßen (B6, B97, B170, B172 und B173) ins deutsche und europäische Straßennetz eingebunden.

Mit der Elbe verfügt die Region über einen wichtigen Schifffahrtsweg. Sie ist neben dem Rhein die verkehrsreichste Wasserstraße Deutschlands.

Die Region Dresden ist über den internationalen Flughafen Dresden direkt mit zehn nationalen und 50 internationalen Destinationen verbunden. Im Jahr 2010 wurden insgesamt 1,85 Millionen Fluggäste und 380 Tonnen Luftfracht abgefertigt.

Der Verkehrsverbund Oberelbe (VVO) verantwortet seit 1998 den öffentlichen Personennahverkehr. An rund 3.800 Bahnhöfen und Haltestellen können die Fahrgäste ein- und aussteigen. Insgesamt werden jährlich fast 200 Millionen Kunden befördert.

### Makrolage

Elbflorenz ist ein Spitzname für die Landeshauptstadt Dresden, der sich im 19. Jahrhundert einbürgerte. Die Betitelung galt ursprünglich als Würdigung für die unschätzbare Kunstsammlung und Architektur Dresdens, wird heute aber auch in Verbindung mit anderen Gemeinsamkeiten und Berührungs- punkten zwischen sächsischer und toskanischer Hauptstadt verwendet.

Berühmt ist Dresden auch für den Baustil „Dresdner Barock“ (ca. 1694 bis 1763), der in spezifischen Ausformungen des Barock- und Rokokostils unter dem sächsischen Kurfürsten und späteren König August dem Starken sowie seinem Sohn Friedrich August II seine Verwendung fand. Die wohl spektakulärsten Beispiele sind die Frauenkirche, Zwinger, Brühlsche Terrasse und Schloss Pillnitz. Dresden gehört nach großflächigen Eingemeindungen mit 63 % Grün- und Waldfläche zu den grünsten Großstädten in Europa, wo- von die Dresdner Heide eine geschlossene Waldfläche von 5.876 ha bildet. Im erweiterten Stadtgebiet gibt es vier Naturschutzgebiete mit 331 ha und zwölf Landschaftsschutzgebiete mit mehr als 11.000 ha Fläche.

Das ehemalige UNESCO-Weltkulturerbe Dresdner Elbtal richtete schon im Namen den Fokus auf die Bewahrung der kultulandschaftlichen Elemente. Die Natur- und Kulturräume der Elbwiesen

ziehen sich fast 20 Kilometer durch das Stadtgebiet. An einer zentralen Stelle werden sie durch die neu erbaute Waldschlösschenbrücke geschnitten. Ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung des Blauen Wunders und Verbesserung der Verkehrssituation in Dresden.

**Mikrolage**

Die Leipziger Vorstadt ist ein Stadtteil von Dresden. Sie zählt zu den Vorstädten Dresdens und erhielt ihre Bezeichnung nach der Stadt Leipzig, in deren Richtung sie der Dresdner Innenstadt vorgelagert ist.

Der vergleichsweise großflächige & grüne Stadtteil befindet sich nordwestlich der Inne- ren Neustadt weitgehend auf der Gemarkung Neustadt. Der Stadtteil grenzt im Südwesten an die Elbe und die Friedrichstadt, im Nordwesten an Pieschen und Trachenberge, im Norden an Hellerberge, im Osten an die Albertstadt, die Äußere Neustadt sowie im Südosten an die Innere Neustadt, der Süden des Stadtteils grenzt an die Wilsdruffer Vorstadt.

Die Leipziger Vorstadt liegt auf der Flur der ehemaligen Stadt Neudorf, deren Ortskern die jetzige Moritzburger Straße in Pieschen bildete. Neudorf wurde 1546 als neues Dorf angelegt. Grund hierfür war ein Dekret von Kurfürst Moritz von Sachsen, nach welchem Bewohner des rechtselbischen Altendresdens für den Bau einer Festungsmauer weichen mussten. Nach den Veränderungen durch die Sächsische Landgemeindeordnung wurde Neudorf 1839 selbstständige Gemeinde, die 1866 nach Dresden eingemeindet wurde. Das ländlich geprägte Neudorf ging in der 1875 gebildeten Leipziger Vorstadt auf. Um 1910, als die Vorstadt ihren Bevölkerungshöchststand erreichte, war die Leipziger Vorstadt einer der am dichtesten besiedelten Stadtteile von ganz Dresden.

Nach den Bombenangriffen auf Dresden und dem Ende des Zweiten Weltkriegs gab es 1945 etliche Schäden. Der Verfall in der DDR war ebenso gravierend. So wurden einige Häuser wegen des fortgeschrittenen Zerfalls abgerissen. Nach der Wende wurde das Hechtviertel zum Sanierungsgebiet erklärt und viele marode Gebäude im Stadtteil inzwischen erneuert. Einige Straßen erreichten auch durch neue Gaststätten das Flair des Szeneviertels in der Äußeren Neustadt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Fitnessstudios, Ärztehäuser, etc. befinden sich allesamt fußläufig vom Objekt.

**Zum Objekt**

Das sehr attraktive Mehrfamilienhaus wurde ca. im Jahr 1920 errichtet. Es besticht durch eine hochwertige und massive Bauweise, welche für die Jahre der Errichtung besonders gewesen ist. Das Haus wurde aufwendig in der Fassadengestaltung errichtet (Stuckelemente, Verzierungen, Sandstein, etc.) und auch im Gebäudeinneren (Treppenaufgang, Gusstreppenlauf, teilweise Bleiverglasung, etc.). Das Gebäude ist unterkellert. Das Haus ist zu 100 % vermietet/bewohnt. Die Anwohner bezeichnen die Lage als sehr zentral und somit vorteilhaft aufgrund der Nähe zu sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs und Praxen jeglicher Art. Das Gesamtgebäude wurde Mitte der 90-iger Jahre hochwertig saniert. Die Nebenkostenzahlungen sind niedrig.

Die Wohnung im Dachgeschoss wurde in 2019 komplett neu ausgebaut. Sie erstreckt sich über

zwei Etagen mit innenliegender Treppe. Die Wohnung ist schön hell, da sie zur Süd-/ Westseite und Nord-/Ostseite gerichtet ist und eine Art „Balkon“ i. S. eines Cabrio-Fensters besitzt. Die Wohnung ist u. a. mit elektr. Außenjalousien und einer Klimaanlage (für Kühle in den Sommermonaten) luxuriös ausgestattet! Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Arztpraxen, Fitnessstudios, etc. als auch die ÖPNV befinden sich allesamt fußläufig. In das Stadtzentrum gelangt man in ca. 5 – 10 Minuten. Die Autobahn A4 erreicht man in 5 Minuten. Das Objekt ist sehr komfortabel und zentral, aber dennoch ruhig gelegen!

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

## Kontaktieren Sie mich direkt



**Marco Mahling**
Tel.: 089 / 37 91 07 11