



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

Pestalozziplatz #1 Dresden

Kaufpreis:

283.800 EUR

PLZ 01127

Baujahr 1920

Objektart Sanierung



Objektinformationen

Stadtteil	Leipziger Vorstadt
Anzahl Wohnungen	2 (WE09 + WE10) je im 4. OG
Wohnflächen	92,53 m2 (WE09) + 94,02 m2 (WE10)
Anzahl Zimmer	je 4
Sanierung	2019
Fertigstellung	11 / 2019
Vermietung ab	12 / 2019
Besonderheiten	einzigartige 4-Raum-Wohnung mit Fernblick, Balkon in Richtung Süd-Ost, separate Wohn- und Schlafräume, neu & hochwertig saniert, Bad mit Wanne & Duschtrennwand & WMA, Gäste-Bad mit Dusche, extra Abstellraum in WE + extra Kellerraum, Fassade mit Stuckelementen + Außenjalousien, ruhige & freundliche Nachbarschaft, grüner Hinterhof mit Gemeinschaftsfläche, ruhige, grüne, zentrale Lage, umgeben von Kleingärten
Aufwertung	Einbauküche nach Maß, Geräte: Ceranfeld, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzug, Grundrissänderung: extra Gäste-Bad, Bäder & Küche neu gefliest, neue Keramiken und Armaturen in Bädern, hochwertiger neuer Laminatfußboden mit weißen Sockelleisten, komplett abgehangene Decken mit Spots, neue weiße Innentüren & neue Elektrik, komplett glatt gespachtelte Wände
Kaufpreise	283.800 € (WE09) + 288.300 € (WE10)

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
Kaufpreis:		283.800 EUR
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	10.131,66 EUR
Notarkosten:	1,00 %	2.838,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	9.933,00 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	1.419,00 EUR



Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	24.321,66 EUR
--------------------------------	---------------	----------------------

Gesamtkosten:		308.121,66 EUR
----------------------	--	-----------------------

* 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





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





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

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 durchzieht 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 Voraussetzungen 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 Berührungspunkten 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, wovon 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 kulturlandschaftlichen 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 Inneren 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, 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. Das ist vorteilhaft für



IMMOBILIEN

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

Mieter, Bewohner und Eigentümer. Der Grundriss der Wohnung ist praktisch und zugleich funktional & modern geschnitten. Die Wohnung ist komplett neu saniert. Zugleich ist die Wohnung schön hell, da sie zur Süd-/Westseite und Nord-/Ostseite gerichtet ist und einen Balkon besitzt. Das Bad ist mit einer Wanne und einem WMA ausgestattet. Es wurde ein extra Gäste-Bad durch Grundrissänderungen geschaffen.



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11