



**IMMOBILIEN**

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



## Pestalozzistraße Meißen

Kaufpreis ab:  
**124.416 EUR**

PLZ 01662

Baujahr 1900

Objektart Bestand



## Objektinformationen

<b>Etage</b>	2. Obergeschoss
<b>Wohnungsgröße</b>	65,05 QM
<b>Anzahl der Zimmer</b>	3
<b>Besonderheiten</b>	Balkon und Bad mit Badewanne.
<b>Konstruktionsart</b>	dreigeschossiges vollunterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss im Sanierungsgebiet Niederfähre-Vorbrücke
<b>Objektzustand</b>	saniertes Gebäude mit zeitgemäßer Ausstattung
<b>Dach</b>	Mansarddach mit Gauben mit naturroter Pfanneneindeckung, Dachentwässerung über Titanzinkblechrohre
<b>Fassade</b>	Ziegelmauerwerk, farbiger Mineralputz, Sandsteinstuckelemente über Fenstern und Haustür
<b>Treppen</b>	Treppen in Massivbauweise, Eingangsbereich ist mit Ornamentfliesen belegt, Holztreppengeländer, im Erdgeschoss sind die Hausfenster aus farbigem Glas mit Sprossen
<b>Decken</b>	Kellerdecke ist Ziegelgewölbe, Bruchstein; sonstige Decken: Holzbalkendecken
<b>Fenster</b>	Holzfenster mit Isolierverglasung sowie Dreh- und Kippfunktion, 2-flügelig mit Oberlicht
<b>Türen</b>	Wohnungseingang: aufgearbeitete Holztür, Spion Wohnung: Holzwerkstoff Haus: aufgearbeitete Holztür, zweiflügelig, mit Glaseinsatz
<b>Fußböden</b>	Flur, Bad, Küche: Fliesen Wohnzimmer, Schlafzimmer: Laminat Balkon: Beton und grüner Teppichbelag
<b>Badausstattung</b>	Badezimmer türhoch und umlaufend hell gefliest, Wanne mit fester Duschtrennung, Waschtisch mit Einhebelmischbatterie und Abfließgepodest, Spültoilette mit Unterputzspülkasten und eloxiertem Drucktaster, Waschmaschinenanschluss
<b>Küchenausstattung</b>	Fliesenspiegel im Herd- und Spülenbereich, Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Spüle inkl. Abflussleitungen
<b>Elektroinstallation</b>	zeitgemäße Unterputzelektroleitungen, Türöffner- und Wechselsprechanlage



<b>Heizung</b>	Haus: Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Gasheizung Wohnung: Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
<b>Sonstiges</b>	Kabelanschluss für Fernsehen, Telefon- und Internetanschluss vorhanden, Abstellraum im Kellergeschoss, Wäscheplatz im Garten
<b>Hausgeldzahlung</b>	55,80 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 148,80 € und nicht umlagefähige Kosten: 107,00 €
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	1.996,19 € per 31.12.2018
<b>Mieter</b>	vermietet seit 15.01.2005
<b>Nettokaltmiete</b>	288,00 € p.m. (entspricht monatlich 4,42 €/m <sup>2</sup> )
<b>Energiekennwert</b>	85,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
<b>Kaufpreis:</b>		<b>124.416 EUR</b>
<b>Notarkosten:</b>	1,50 %	1.866,24 EUR
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,50 %	4.354,56 EUR
<b>Grundbucheintrag:</b>	0,50 %	622,08 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>5,50 %</b>	<b>6.842,88 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>131.258,88 EUR</b>

\* 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

Musterberechnung Mustervorlage.xlsx





# 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

Gepflegte Dreiraumwohnung im sanierten Altbau im 2. Obergeschoss eines dreigeschossigen und unterkellerten Mehrfamilienwohnhauses in einer attraktiven und beliebten Wohnlage in Meißen.

Die helle, freundliche Wohnung besticht durch ihren praktischen Grundriss und den Balkon mit Blick in den kleinen Mietergarten so- wie Wa?scheplatz. Der Flur bildet den Eingangsbereich der Wohnung und von diesem geht es in das innenliegende Bad mit Wanne inkl. Lu?fter und WC, Waschmaschinenschluss und Waschbecken. Das Wohnzimmer ist sehr scho?n hell durch die großen Fenster und bietet den Zugang zur Ku?che. In der Ku?che findet eine Ku?chenzeile und ein Esstisch Platz. Die 2 Schlafzimmer zeigen hinten raus. Das kleinere Zimmer hat den Vorteil, dass dadurch der Balkon betretbar ist und an dem gro?ßeren Zimmer ist ein großes Fenster mit Blick auf den Balkon und den Mietergarten.

Das Objekt verfu?gt u?ber einen Abstellraum im Keller und einen Wa?scheplatz im Garten.



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11