



**IMMOBILIEN**

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



## Pietzschstraße Dresden

**Kaufpreis:**  
**149.400 EUR**

**PLZ**        01159

**Baujahr**   1995

**Objektart**   Bestand



## Objektinformationen

Baujahr	1995
Sanierung	2020
Wohnfläche ca.	48,68 qm
Kaufpreis pro qm ca.	3.069 €
Kaufpreis Wohneinheit	149.400 €
Kaufpreis TG-Stellplatz	12.000 €
Jahresnettokaltmiete	6.134 €
Mietrendite p.a.	3,80 %

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>149.400 EUR</b>
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	5.333,58 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	1.494,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	5.229,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	747,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>	<b>12.803,58 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>162.203,58 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



Seite 8



**IMMOBILIEN**

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





# IMMOBILIEN

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



Seite 10





**IMMOBILIEN**

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



Seite 11



**IMMOBILIEN**

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



Seite 12



# IMMOBILIEN

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



Seite 14







# IMMOBILIEN

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





**IMMOBILIEN**

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



Seite 22



## Beschreibung

### Zur Lage

Naußlitz ist ein Stadtteil im Südwesten der sächsischen Landeshauptstadt Dresden. Er liegt in der gleichnamigen Gemarkung, die zum Ortsamtsbereich Cotta gehört. Naußlitz liegt 4 km südwestlich des Dresdner Stadtzentrums, der Inneren Altstadt, am Übergang des Elbtalkessels zum Meißner Hochland. Angrenzende Gemarkungen sind Wölfnitz und Gorbitz im Norden, Löbtau im Osten, Dölzschen im Süden und Roßthal im Westen. Die Gemarkung Naußlitz gehört zum gleichnamigen statistischen Stadtteil Naußlitz. Der Ortskern heißt Altnaußlitz und liegt in einer Höhe von 170 m ü. NN. Er liegt am Roßthaler Bach und blieb bis heute in einem Zustand aus dem 19. Jahrhundert zum Teil erhalten. Nördlich davon ist Naußlitz durch die aus Löbtau herübergewachsenen Wohnhäuser städtisch geprägt, der Süden der Gemarkung trägt eher den Charakter einer Siedlung, die nahtlos nach Dölzschen übergeht. Im Stadtteil gibt es auch mehrere Gärtnereien. Wichtigste Straßen des Stadtteils Naußlitz sind die Saalhausener und die Kesselsdorfer Straße. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sowie ein Ärztehaus und mehrere Fitnessstudio sind allesamt fußläufig zu erreichen. Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich ebenfalls fußläufig. Mit der Straßenbahn gelangt man in ca. 15 Minuten direkt in das Stadtzentrum Dresdens. Mit dem PKW gelangt man in circa 10 – 15 Minuten in das Stadtzentrum (je nach Verkehrslage) und in circa 5 – 10 Minuten zur Autobahn A17.

### Zum Objekt

Die sehr attraktive Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich ruhig, straßenabseits im Hochparterre (mit Fahrstuhl) eines im Jahre 1995 hochwertig errichteten Neubau-Mehrfamilienhauses. Von hier genießt man einen Fernblick über ganz Dresden, da sich das Objekt auf den südlich der Elbe befindlichen Hängen befindet. Das Grundstück kennzeichnet sich im hinteren Bereich durch eine Gemeinschaftsgrün- und nutzfläche aus. Das Gebäude ist mit einem Fahrradraum, Abstellräumen und einer Tiefgarage unterkellert. Stahlbetondecken, eine Außenwandwärmehämmung, ein Fahrstuhl, etc. sind Merkmale des Gebäudes. Die Wohnung bietet einen zweckmäßigen, funktionalen Grundriss und wurde komplett neu und hochwertig saniert! Über den Flur gelangt man in das Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon (Blick über Dresden und Kleingartenanlage), in das Badezimmer mit Fenster und Wanne, sowie in die separate Küche mit Fenster und neuer Einbauküche nach Maß, ebenso in das separate Schlafzimmer. Die Wohnung ist angenehm hell und freundlich. Zusätzlich ist die Wohnung mit Außenjalousien ausgestattet.

### Aufwertung

- Bad komplett neu gefliest
- neue Keramiken und Armaturen im Bad
- Bad mit Wanne & neuem Handtuchheizer



- Küche neu gefliest
- neue Einbauküche nach Maß
- Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzug
- neue moderne Innentüren
- hochwertiger Laminatfußboden
- neue weiße Sockelleisten

## **Besonderheiten**

- 2-Raum-Wohnung im Hochparterre (mit Fahrstuhl)
- Fernblick über Dresden! & über Kleingartenanlage!
- neu & hochwertig saniert
- neue Einbauküche nach Maß mit E-Geräten
- Bad mit Fenster + Wanne + Handtuchheizer
- sanierter TG-Stellplatz! & extra Kellerraum
- ruhig im Grünen & dennoch zentral gelegen
- Neubau-Mehrfamilienhaus in sehr gutem Zustand
- zentrale, sehr nachgefragte Lage (Trendviertel!!)
- niedriger Energiekennwert!



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11