



IMMOBILIEN

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



Dresdner Straße Radeberg

Kaufpreis:
1.295.000 EUR

PLZ 01454

Baujahr 1910

Objektart Kernsaniertes Mehrfamilienhaus



Objektinformationen

Anzahl der Wohneinheiten	6
Letzte Modernisierung/Sanierung	2004/2005
Wohnfläche	460 QM
Grundstück	890 QM
Anzahl der Stellplätze	6
Heizung	Gas-Zentralheizung (2018 erneuert)
Anzahl der Zimmer	26
Anzahl der Etagen	4
Kaltmiete je QM/Wfl.	7,70 €
Miete je Stellplatz	25 €
Mietrendite	3,41%
Energiekennwert	90,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		1.295.000 EUR
■ Notarkosten:	1,50 %	19.425,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	45.325,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	6.475,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	5,50 %	71.225,00 EUR
Gesamtkosten:		1.366.225,00 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



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 15



IMMOBILIEN

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





Beschreibung

Zum Objekt

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in der Großen Kreisstadt Radeberg. Es setzt sich aus sechs Wohneinheiten zusammen. Gemeinsam haben diese, dass sie hochwertig ausgestattet und langfristig vermietet sind. Sie befinden sich – wie das Verkaufsobjekt selbst – in einem hervorragenden Zustand ohne Wartungsstau. Zuletzt wurde das 1910 erbaute Haus zwischen 2004 und 2005 umfassend saniert. Jede der Wohnungen wartet mit Parkett-, respektive Fliesenböden und einer Fußbodenheizung auf. Die Einheiten im Erdgeschoss sind mit einer Terrasse, die darüberliegenden mit einem Balkon versehen.

Zu jedem Badezimmer gehört neben einer Dusche auch eine Wanne und ein Fenster. Eine Gesamtwohnfläche von 460 Quadratmetern verteilt sich über drei Etagen. Hinzu kommt eine Grundstücksgröße von 890 Quadratmetern.

Der Außenbereich mit einem Grill- und Wäscheplatz steht allen Hausbewohnern zur Verfügung. Des Weiteren sind sechs Parkplätze eingerichtet. Der Hausflur hält teilweise noch Abstellräume bereit, die den Mietern die Möglichkeit bieten, ihre Waschmaschine unterzubringen. Das Mehrfamilienhaus nutzt eine mit Gas betriebene Zentralheizung, die im Jahr 2018 erneuert wurde.

Nicht nur die Wohnungen selbst sind hell und freundlich gestaltet, sondern diese einladende Wirkung geht gleichermaßen vom Treppenhaus aus. Der Blick in den Innenhof, welchen unter anderem auch die großzügigen Terrassen und Balkons gewähren, ist von viel Grün geprägt. Überhaupt genießen die Mieter ein ruhiges Umfeld – und das trotz der Nähe zur sächsischen Landeshauptstadt. Innerhalb von weniger als 20 Minuten lässt sich Dresden mit dem Auto erreichen.

Historie

Das Mehrfamilienhaus in der Dresdner Straße 71 in Radeberg wurde im Jahr 1910 errichtet. Typisch für Objekte aus dieser Zeit ist eine grundsolide Bauweise und eine gute Bausubstanz. Diese Eigenschaften treffen auch auf diese Immobilie zu. Eine umfassende Kernsanierung wurde zuletzt 2004 vorgenommen und im Folgejahr abgeschlossen. Dadurch ist der hervorragende Zustand des Hauses gewährleistet.

Gleiches gilt für die sechs Wohnungen. Zu deren wichtigsten Ausstattungsmerkmalen gehören ein Parkett- oder Fliesenfußboden, Bäder mit Wanne, Dusche und Fenster sowie eine Fußbodenheizung. Als Wärmequelle fungiert eine Gas-Zentralheizung, die 2018 erneuert wurde. Damit ist das Objekt auch energetisch auf einem zeitgemäßen Stand.

Ausstattung

Sechs helle, lichtdurchflutete Wohnungen befinden sich im Verkaufsobjekt, die mit gehobener Ausstattung und ihrem einwandfreien Zustand einen hohen Wohlfühlfaktor schaffen. Die Erdgeschosswohnungen besitzen eine Terrasse, die oberen Etagen jeweils einen Balkon. Von



dort aus lässt sich in den grünen Innenhof schauen. Das Grundstück wartet mit sechs Pkw-Stellflächen auf. Der 890 m² große Außenbereich bietet zudem einen Grill- sowie einen Wäscheplatz.

Zusätzlich zur Unterkellerung gibt es im modernen, hellen Treppenhaus einzelne Abstellräume für Waschmaschinen. Jede Wohnung enthält ein Badezimmer mit Dusche, Wanne und Fenster. In allen Einheiten sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Temperaturen. Die Gas-Zentralheizung hat 2018 eine Erneuerung erfahren. In den Zimmern sind Fliesen oder Parkettböden verlegt.

Zur Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich auf der Dresdner Straße 71. Auf der gleichen Straße ist auch die weltberühmte Radeberger Brauerei beheimatet. Im Gegensatz zu dieser liegt das Objekt allerdings weniger zentral, sondern in einer noch etwas ruhigeren Umgebung. Unweit des Standortes sind etwa mehrere Kleingarten-vereine beheimatet.

Fußläufig lassen sich in nur wenigen Minuten mehrere Supermärkte und Restaurants, ein Spielplatz, ein Frisör, eine Kindertagesstätte und eine Sparkasse erreichen. Keine 250 Meter entfernt ist außerdem die nächste Bushaltestelle. Wer seinen Wagen volltanken möchte, hat nach etwa der gleichen Distanz die erste Möglichkeit dazu. Und für alle, die lieber mit dem Zug unterwegs sind: Bis zum Bahnhof ist es lediglich ein guter Kilometer.

Radeberg punktet durch seine gute Verkehrsanbindung und die kurzen Wege nach Dresden. Weniger als 20 Minuten Autofahrt sind einzuplanen, um zum Flughafen der sächsischen Landeshauptstadt zu gelangen. Etwa 16 Kilometer trennen den Standort des Mehrfamilienhauses vom Zentrum der Elbmetropole. Nach einer guten Viertelstunde kann die Autobahn A4 befahren werden. Sie ist eine der wichtigsten Verkehrsadern in Mitteldeutschland und führt etwa bis in die tschechische Hauptstadt Prag oder in die andere Richtung nach Chemnitz.

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln: 3 Minuten, Fußweg nächster Bahnhof: 10 Minuten, Fahrzeit nächster Flughafen: 20 Minuten, Fahrzeit Zentrum Dresden: 30 Minuten.

Über Radeberg

Die Große Kreisstadt Radeberg liegt im Südwesten des Landkreises Bautzen. Ihr westlicher Teil grenzt an die Dresdener Heide und damit an das größte Naherholungsgebiet der sächsischen Landeshauptstadt an. Die Nähe zu einer der wichtigsten mittel- deutschen Metropolen ist nur einer der vielen Vorzüge, mit denen der malerische Ort punktet. Radeberg gilt aufgrund seiner erfolgreichen Brauerei als Bierstadt, beheimatet eine Vielzahl kleiner und mittelständischer Unternehmen, während sich zugleich die Infrastruktur als hervorragend bezeichnen lässt. Dank seiner guten und sehr guten Wohnlagen begeistert Radeberg als attraktiver Standort all jene, die in Immobilien investieren oder hier selbst sesshaft werden möchten.

Stadtbild Radeberg

Neben dem Stadtkern umfasst Radeberg drei eingemeindete Ortsteile: Liegau-Augustusbad,



Ullersdorf und Großerkmannsdorf. Das Zentrum der Stadt bildet typischerweise der Marktplatz mit dem Rathaus, welches in dieser Form seit 1769 existiert. Viele historische Wohn- und Geschäftshäuser, die im 18. Jahrhundert errichtet wurden, prägen das Bild. Der Großteil der Bauten, die den Markt umschließen, steht unter Denkmalschutz. In der Stadtmitte befindet sich auch die Exportbierbrauerei, für die Radeberg international ein ausgezeichnetes Renommee genießt. Unweit davon führt die Hospitalbrücke als älteste ihrer Art in der Stadt über die Röder. In Zentrumsnähe ist zudem der Bahnhof zu finden, der 2007 zuletzt umfassend saniert wurde.

Der dörfliche Charakter schwingt bereits im Namen mit: Großerkmannsdorf gehört seit seiner Eingemeindung im Jahr 1999 zu Radeberg. Entstanden ist der Ortsteil ursprünglich auf einem ehemaligen Sumpf- und Waldgebiet. Das Wahrzeichen verkörpert die 1721 fertiggestellte Kirche. Mehrere Siedlungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden ab der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Ullersdorf wurde bereits ein Jahr früher eingemeindet und gehört demnach seit 1998 zu Radeberg. Der Ortsteil grenzt an den südöstlichen Teil der Dresdener Heide an. Ihn durchquert die Ullersdorfer Landstraße, über die sich Dresden schnell erreichen lässt. Die Idylle lädt zum ruhigen Wohnen ein und ermöglicht zahlreiche Aktivitäten wie das Wandern oder Radfahren. Der Dorfkern ist mittelalterlich geprägt, wobei die ehemalige Schänke am Teich das Zentrum bildet. In Richtung Süden wurde Ullersdorf ab 1993 erweitert. In Zuge dessen entstand auch ein Golfplatz. Ein weiteres Neubaugebiet wächst seit 2007 im Osten des Radeberger Ortsteils heran.

Die Eingemeindung von Liegau-Augustusbad erfolgte 1995. Benannt ist dieses ebenfalls dörflich geprägte Gebiet nach Kurfürst August I. von Sachsen, der als „August der Starke“ in die Geschichtsbücher einging. Schon im frühen 18. Jahrhundert entdeckte der damalige Bürgermeister eine Heilquelle, woraufhin mehrere Heilbäder eröffnet wurden. Liegau-Augustusbad ist heute aus touristischer Sicht attraktiv. Es gibt eine Vielzahl an Übernachtungsmöglichkeiten sowie Cafés und Restaurants. Kontinuierlich werden hier neue Eigenheime und Mehrfamilienhäuser errichtet.

Wirtschaft & Infrastruktur Radebergs

Wird über die Wirtschaft Radebergs gesprochen, führt kein Weg daran vorbei, die Brauerei zu nennen. Seit 1872 entsteht in der sächsischen Stadt Bier, das zunächst deutschlandweit Anerkennung fand und noch Ende des 19. Jahrhunderts auch Abnehmer in Übersee begeisterte. Heute versorgt die Brauerei, die hierzulande zu den modernsten gehört, mehr als 50 Länder weltweit mit Bier und alkoholfreien Getränken.

Die Lebensmittelindustrie spielt zudem eine wichtige Rolle, da Hart- und Schnittkäse sowie Fleisch- und Wurstwaren in Radeberg produziert werden. Des Weiteren sind Unternehmen aus den Bereichen Elektronik, Elektrotechnik, Life-Science, Automotive, Maschinenbau, Kunststoff sowie der Bio- und Medizintechnik in Radeberg ansässig. Das Technologiezentrum ROTECH unterstützt Existenzgründer und Start-ups. Gleichzeitig arbeitet die Wirtschaft eng mit Forschungs- und Universitätseinrichtungen zusammen:

Diese Kooperationen sichern die ökonomische Stärke der Stadt für die Zukunft.



Ein weiteres Argument für Radeberg ist seine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Bus- und Bahnlinien gewährleisten einfache Mobilität. Der Bahnhof befindet sich unweit des Zentrums. Mit dem Zug geht es unter anderem nach Dresden, Kamenz, Görlitz und bis ins Dreiländereck nach Zittau. Verschiedene Busverbindungen fahren ebenfalls Kamenz und Dresden sowie Bischofswerda und Pulsnitz an. Der Flughafen der sächsischen Landeshauptstadt ist gar nur acht Kilometer entfernt. Nach der gleichen Distanz lässt sich die Autobahn A4 befahren. Sie führt unter anderem über Görlitz bis nach Polen. Auch das tschechische Nachbarland befindet sich in Reichweite: Die A17 ermöglicht den schnellsten Weg in die Hauptstadt Prag.

Umgebung von Radeberg

Radeberg liegt unweit der sächsischen Landeshauptstadt: Nach 15 Kilometern ist Dresden erreicht. Im Zusammenhang mit der Nähe zur Metropole grenzt der westliche Stadtrand bereits an das Naherholungsgebiet Dresdener Heide an. Im Norden und Osten befinden sich die Ausläufer des Lausitzer Berglandes. Diese Region wird auch als Radeberger Land bezeichnet. Mit der Großen Röder und der Schwarzen Röder verlaufen zwei Flüsse durch die Kreisstadt, welche das Zuhause für mehr als 18.000 Menschen bedeutet.

Vom Urlaubsgebiet Sächsische Schweiz trennen Radeberg gut 30 Kilometer und eine Fahrtstrecke von einer halben Stunde. Eine ähnlich kurze Distanz fällt an, um in die Senfstadt Bautzen zu gelangen. Nach rund 90 Minuten lässt sich Leipzig erreichen, Chemnitz bereits nach etwas mehr als einer Stunde. In Berlin kommen Radeberger nach knapp 200 Kilometern und einer gut zweistündigen Autofahrt an.

Bildungsangebot

Radeberg erweist sich wegen seines Bildungsangebots als ideal für Familien. Hier finden sie vier Grundschulen, zwei Mittelschulen, ein Gymnasium sowie eine Berufs- und eine Sonderschule vor. Hinzu kommen zahlreiche Kindertagesstätten. Die Stadtbibliothek bietet Literatur, Zeitschriften und Filme für alle Altersklassen. Sie befindet sich in zentraler Lage, unweit des Gymnasiums.

Potential vom Standort Radeberg

Ein ganz wesentlicher Vorteil Radebergs ist die Nähe zu Dresden und damit zu einer der wichtigsten Metropolen in Mitteldeutschland. Wer sich hier niederlässt, profitiert von der perfekten Lage, einer hervorragenden Infrastruktur und einem idyllischen, ruhigen Lebensumfeld. Die starke Wirtschaft vor Ort sowie die der sächsischen Landeshauptstadt bieten beste Perspektiven.

Als eine der wenigen ländlich geprägten Städte wächst Radeberg und erlebt einen stetigen Zuzug. Neue Wohngebiete und Eigenheime entstehen, sodass auf die Nachfrage optimal reagiert werden kann. Laut Prognosen ist das Überschreiten der Marke von 20.000 Einwohnern in den kommenden Jahren denkbar. Das hohe Interesse am Standort Radeberg sorgt letztlich für ein enormes Potenzial, um erfolgreich in Immobilien zu investieren. Aufgrund der zahlreichen Vorzüge ist die Große Kreisstadt aber letztlich auch perfekt, um hier selbst heimisch zu werden.



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11