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

Rankestraße Dresden

Kaufpreis:
115.500 EUR

PLZ	01139
Baujahr	1900
Objektart	Bestand

Objektinformationen

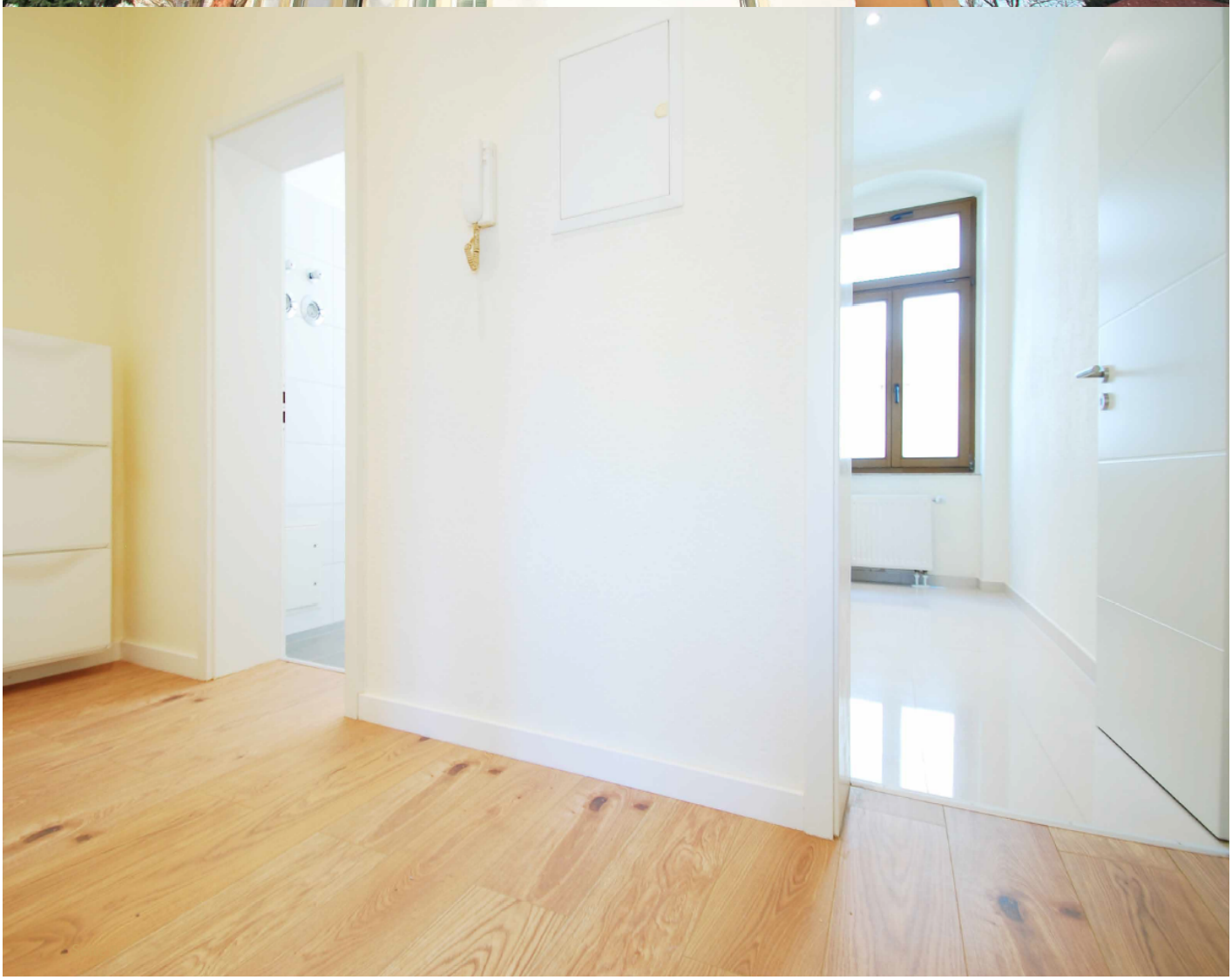
Baujahr	1900
Kernsanierung	1995
Wohnungssanierung	2020
Wohnfläche ca.	39,63 qm
Kaufpreis pro qm ca.	2.915 €
Kaufpreis pro Wohnung	115.500 €
Kaufpreis Stellplatz	6.500 €
Jahresnettokaltmiete	5.003 €
Mietrendite p.a.	4,10 %

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten

Kaufpreis:		**115.500 EUR**
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	4.123,35 EUR
Notarkosten:	1,00 %	1.155,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	4.042,50 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	577,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	**9.898,35 EUR**
Gesamtkosten:		**125.398,35 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



Seite 10

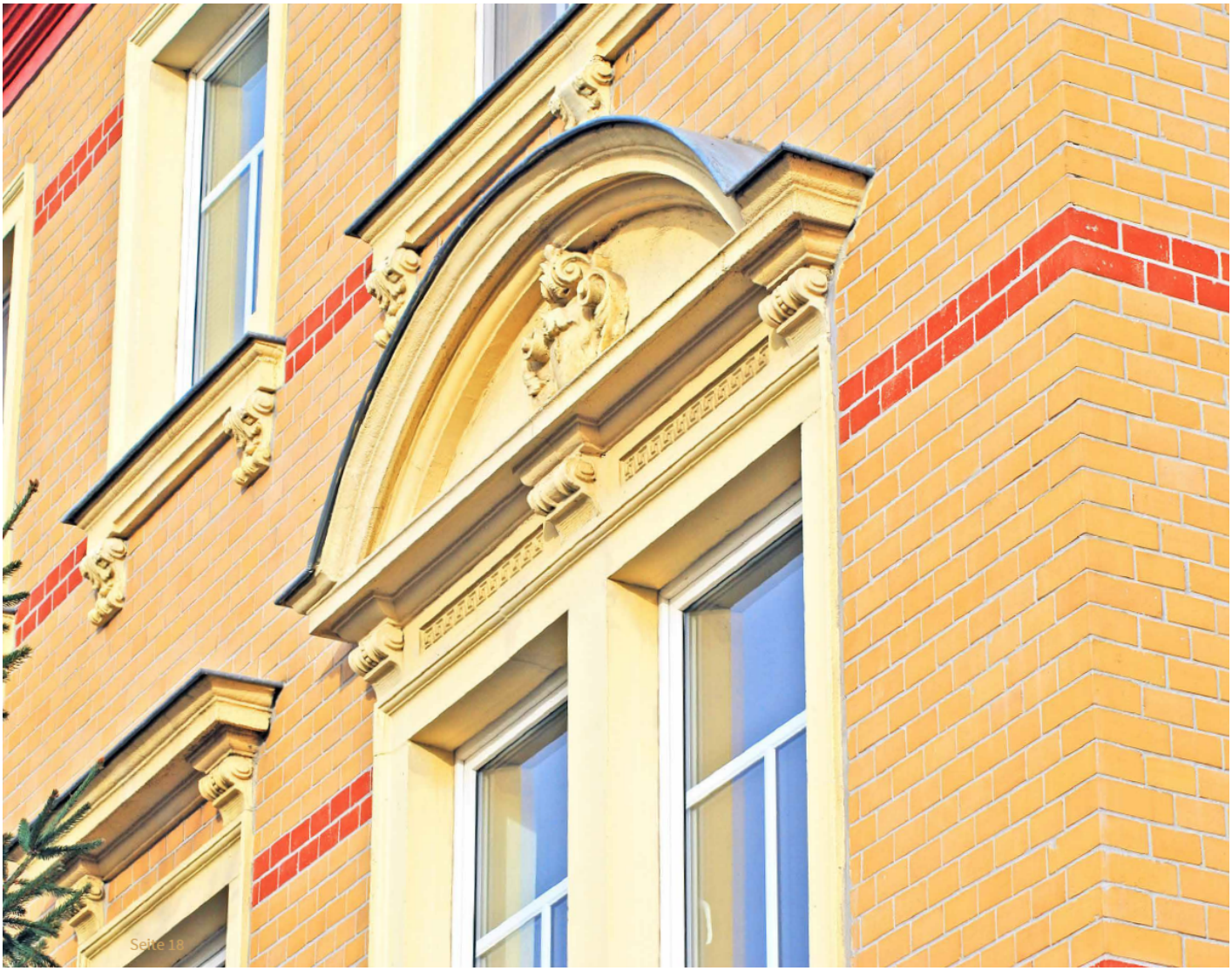
Seite 11

Seite 12

Seite 13

Seite 14

Seite 15


Seite 18

Seite 20

Beschreibung

Zur Lage

Kaditz ist ein rechtselbischer Stadtteil im Nordwesten von Dresden im Ortsamtsbereich Pieschen direkt an der Elbe. Das Dorf Kaditz wurde 1903 nach Dresden eingemeindet. Altkaditz ist der alte denkmalgeschützte Dorfkern des Ortes. Kaditz liegt zwischen Elbe, Leipziger Straße und der Stadt Radebeul. Der Ort liegt nördlich der Lommatzscher Straße und westlich der Washingtonstraße. In Kaditz befand sich zwischen 1912 und 1926 ein Flugplatz, der zunächst für Luftschiffe genutzt wurde. Es entstand eine Halle für zwei Luftschiffe. Der Flugpionier Hermann Reichelt nutzte den Platz für die Flugzeugproduktion und für Testflüge. Er verunglückte 1914 hier tödlich bei einer Vorführung. Im Ersten Weltkrieg wurde der Platz militärisch genutzt, anschließend für den Luftpostverkehr. Infolge von Kapitalmangel und der im Versailler Vertrag getroffenen Regelungen zur Beschränkung des Luftverkehrs wurde der Platz 1926 aufgegeben und das Gelände unter anderem für Industrieansiedlungen und Schrebergärten genutzt.Die Frühgemüseflächen von Kaditz versorgten in der DDR-Zeit vor allem West-Berlin. In Kaditz befindet sich eine von Hans Erlwein 1911 erbaute Kläranlage. 1995 wurde in Kaditz das Einkaufszentrum „Elbe-Park“ eröffnet und in 2010 erweitert. Für ganz Dresden ist es von hoher wirtschaftlicher Bedeutung. 2012 besuchten knapp 10 Millionen Kunden den Elbepark. Kaditz entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem sehr schönen & nachgefragten Wohngebiet. Es entstehen viele Neubau- Mehrfamilienhäuser und Altbausanierungen. Die Wohnlage zieht viele Menschen an. Der Stadtteil genießt eine erhvorragende Verkehrsanbindung an die Autobahn A4 und dem öffentlichen Personennah- & Fernverkehr. Man gelangt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell in das Stadtzentrum Dresden.

Zum Objekt

Die attraktive Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich bequem im 1. Obergeschoss eines dreigeschossigen, hochwertige sanierten, massiven Altbau-Mehrfamilienhauses aus dem Jahr um ca. 1920. Die Sanierung hat circa im Jahr 1995/96 stattgefunden. Das Gebäude ist mit einer Gas-Zentral-Heizung ausgestattet und unterkellert. Die Wohnung hat einen funktionalen Grundriss. Die Wohnung wurde komplett neu & hochwertig saniert. Über den Flur gelangt man in das Bad mit Fenster, Dusche , Handtuchheizer und Waschmaschinenanschluss. Desweiteren gelangt man vom Flur in das Schlafzimmer, als auch in die Küche (mit neuer Einbauküche nach Maß) und das Wohnzimmer (abgehangene Decken mit Deckenspots). Zur Wohnung gehört ein Stellplatz auf dem Grundstück, sowie ein Grillplatz für die Bewohner. Die nächste Straßenbahnhaltestelle sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kinos, Freizeitmöglichkeiten, etc. sind allesamt fußläufig entfernt (größtes Einkaufszentrum Dresdens, „Elbepark“). Die Lage des Hauses ist als ruhige aber dennoch als zentrale Wohnlage zu bezeichnen. Zur Autobahn A4 gelangt man mit dem PKW in circa 2 Minuten. Zur Autobahn A 17 in ca. 5 Minuten.

Aufwertung

• neue Einbauküche nach Maß

• Geräte: Ceranfeld, Geschirrspühler, StandKühlschrank

mit Gefrierfach, Dunstabzug,…

• Bad & Küche komplett neu gefliest

• neue Keramiken und Armaturen im Bad

• Bad mit Dusche und Handtuchheizer

• hochwertiger neuer Laminatfußboden

• neue weiße Innentüren und Zargen

• neue abgehangene Decken mit Deckenspots

Besonderheiten

• hochwertige, helle Zwei-Raum-Wohnung

• komplett neu & hochwertig saniert

• neue EBK nach Maß & neue Möblierung

• Verklinkerte Fassade mit Stuckelementen

• Bad mit Fenster, Handtuchh., Dusche, WMA

• extra Abstellraum auf Zwischenebene

• hochwertiger, sehr gepflegter Altbau

• Gemeinschaftsgrillfläche mit Überdachung

• extra Kelleraum & PKW-Stellplatz

• ruhige Lage & zentrumsnah (ca. 10 Min.)

Kontaktieren Sie mich direkt

Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11