



**IMMOBILIEN**

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



## Reinhold Dresden

**Kaufpreis:**  
**174.000 EUR**

**PLZ**        01277

**Baujahr**    1920

**Objektart**    Altbau



## Objektinformationen

Standort	Dresden
Fläche	74,44 m <sup>2</sup>
Mietrendite	3,80 %

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>174.000 EUR</b>
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	6.211,80 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	1.740,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	6.090,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	870,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>	<b>14.911,80 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>188.911,80 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





# 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

Die sehr attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Gartengeschoss eines hochwertig sanierten fünfgeschossigen Altbau-Mehrfamilienhauses. Die Wohnung ist sehr ruhig im Grünen straßenabseits gelegen. Der Grundriss der Wohnung ist großzügig, funktional und sehr zweckmäßig. Über einen eigenen separaten Zugang zur Wohnung gelangt man über einen Vorflur in die großzügige Küche mit Fenster und Platz zum Essen, danach in eine kleinen Flur und in alle weiteren Räume. Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Wanne & WMA ausgestattet. Innerhalb der Wohnung befindet sich ein Abstellraum und ein extra Kellerraum. Das Wohn- & Schlafzimmer sind getrennt. Von beiden Räumen gelangt man direkt auf die große sonnige Terrasse. An der Terrasse befindet sich eine große Rasen-/ Gartenfläche und eine eigene Grillecke mit Platz zum Essen und Verweilen. Das große Grundstück mit PKW-Stellplätzen ist ruhig, sehr grün und mit altem Baumbestand bewachsen. Das Objekt befindet sich inmitten des begehrtesten Stadtteil Dresdens, welcher von Villen und sehr schönen Altbauten gekennzeichnet und unweit des Zentrums entfernt ist. Geschäfte des täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, der ÖPNV, als auch Freizeitmöglichkeiten & Arztpraxen befinden sich fußläufig. Mit der Straßenbahn gelangt man sehr bequem in ca. 15 Minuten in das Stadtzentrum Dresdens. Die Elbe als Naherholung ist ca. 5 – 10 Gehminuten entfernt.

## Besonderheiten

- sehr attraktive 2-Raum-Wohnung mit großer Süd-West-Terrasse
- eigener separater Eingang & eigener Garten mit Grillecke
- sehr guter & gepflegter Zustand!
- sehr hochwertig & detailgetreu sanierter Altbau
- großes grünes Grundstück mit altem Baumbestand
- Bad mit Fenster, Wanne & WMA
- separate Küche mit Fenster
- helle & freundliche Wohnung (Süd-Ausrichtung)
- Abstellraum & Kellerraum innerhalb der Wohnung
- PKW-Stellplätze auf dem Grundstück
- beliebteste Wohnlage Dresdens



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11