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

Rosa-Menzer-Straße Dresden

Kaufpreis ab:
274.100 EUR

PLZ	01309
Baujahr	1900
Objektart	Bestand

Objektinformationen

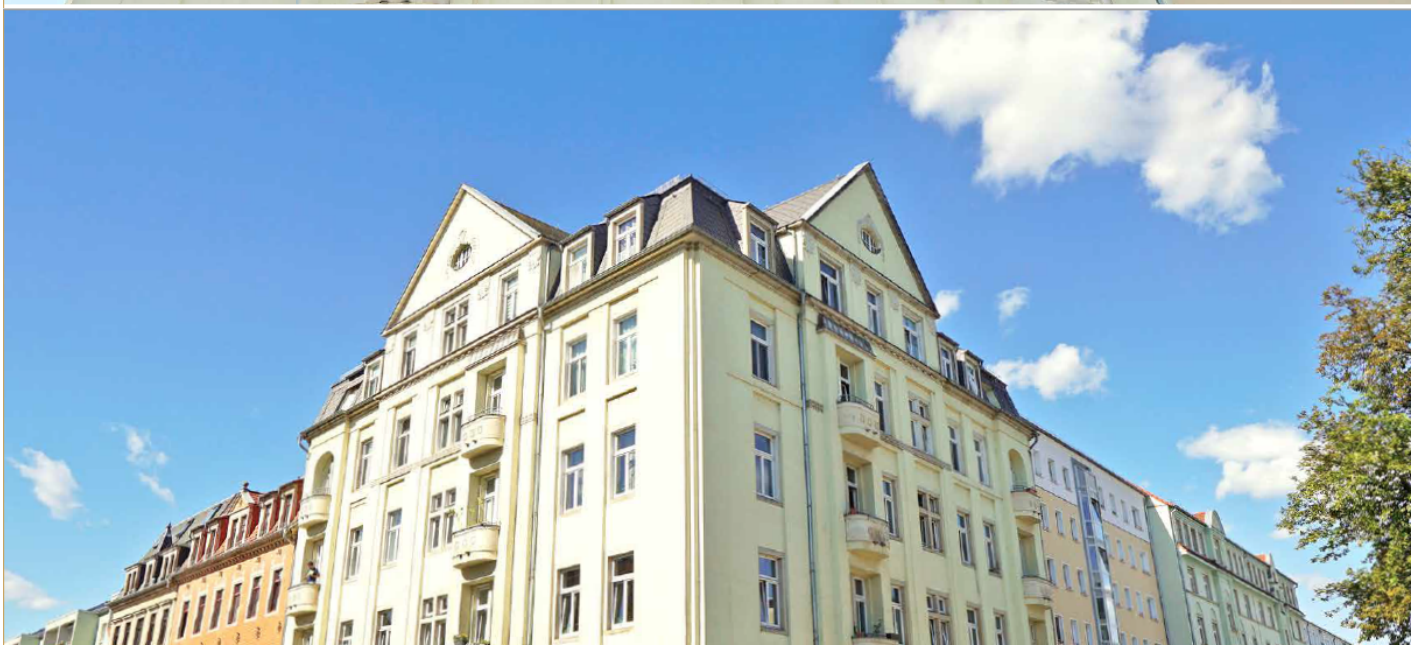
Baujahr	1900
Kernsanierung	1995
Wohnfläche	ca. 91,37 qm
Zimmer	3
Obergeschoss	2.OG
Kaufpreis pro qm	ca. 3.000 €
Kaufpreis Wohneinheit	274.000 €
Gesamtkaltmiete p.a.	9.868 €
Mietrendite p.a.	3,60 %

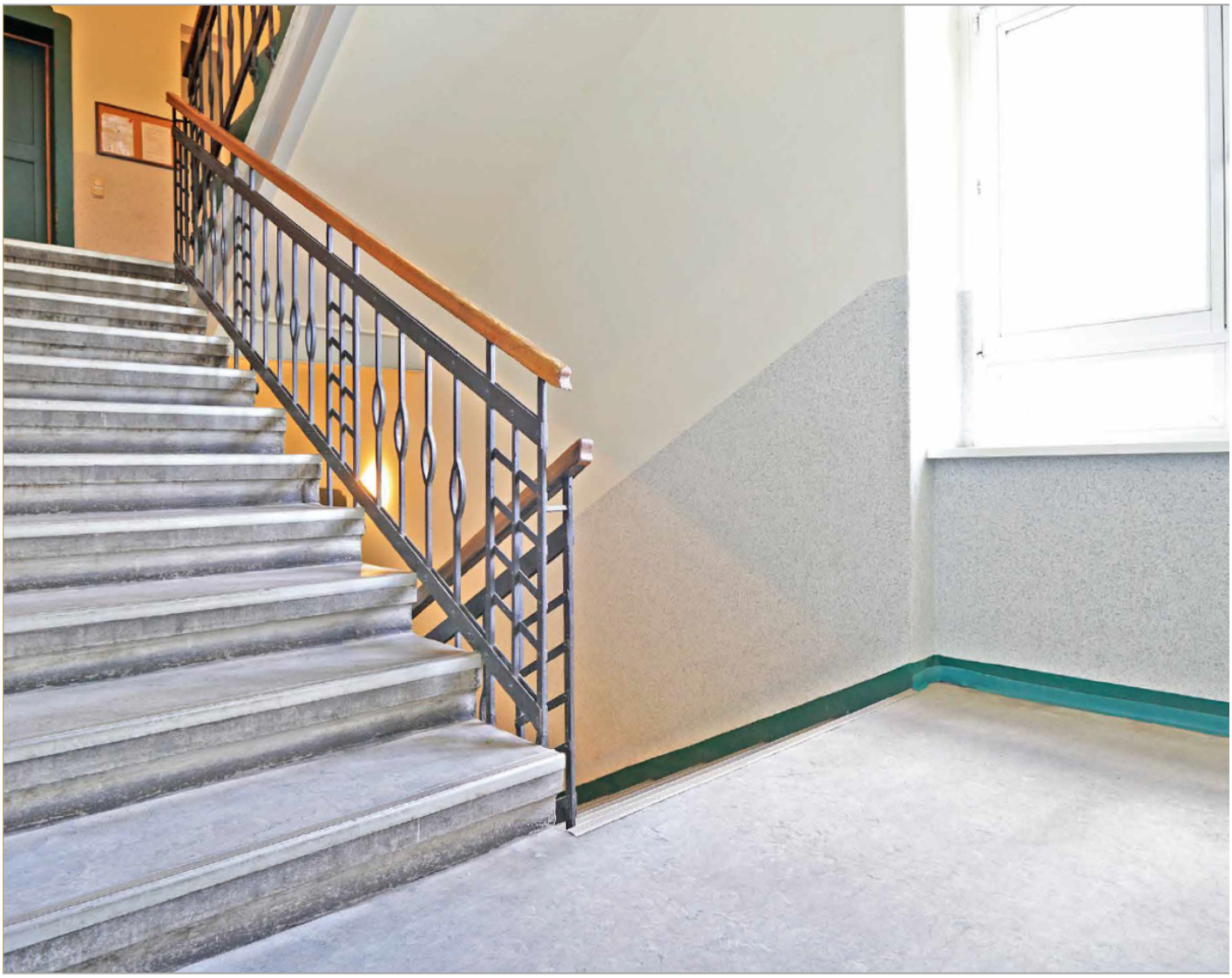
Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten

Kaufpreis:		**274.100 EUR**
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	9.785,37 EUR
Notarkosten:	1,00 %	2.741,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	9.593,50 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	1.370,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	**23.490,37 EUR**
Gesamtkosten:		**297.590,37 EUR**

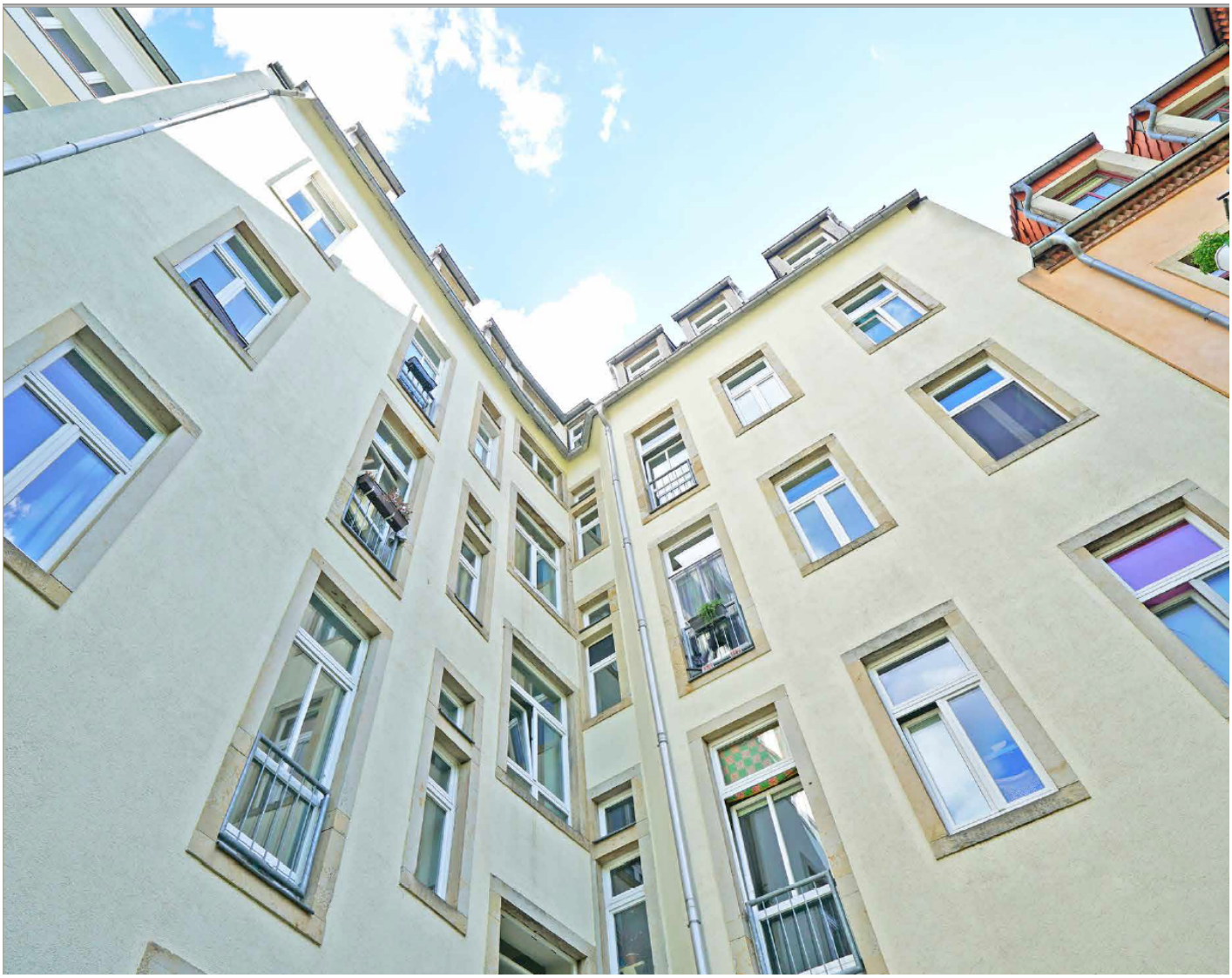
* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.





Fritz

Fritz



Beschreibung

Zur Lage

Striesen ist ein Stadtteil von Dresden im Stadtbezirk Blasewitz. Mit etwa 7 % aller Bewohner Dresdens ist Striesen dessen bevölkerungsreichster Stadtteil. Verwaltungsmäßig ist Striesen dreigeteilt in Striesen-Ost, Striesen- West und Striesen-Süd. Die Gemarkung Striesen unterscheidet sich vom Stadtteil Striesen insbesondere im detaillierten Grenzverlauf (Blasewitzer Straße, Karl-Roth-Straße, Eibenstocker Straße). GroßeAreale östlich der Fetscherstraße gehören zur Johannstadt und damit zur Gemarkung Altstadt II. Das aus einem slawischen Platzdorf hervorgegangene Striesen wurde 1350 erstmals als Stresen urkundlich erwähnt, wobei der Name von einem Personennamen abgeleitet wurde (Dorf des Streza). Das Dorf, dessen Kern sich nördlich der heutigen Schandauer Straße befand, hatte ein Vorwerk und bestand aus mehreren Bauerngütern. 1856 begann mit der Errichtung des ersten Wohnhauses außerhalb des Dorfkerns ein neues Kapitel der Ortsgeschichte. Vier Jahre später wurde ein Bebauungsplan festgelegt, der auf schachbrettartigem Grundriss Parzellen zum Bau von Mietshäusern und Villen auswies. Nach amerikanischem Vorbild erhielten die neuen Straßen zunächst nur Zahlen und Buchstaben, bevor sich nach der Eingemeindung auch hier richtige Straßennamen durchsetzten. Die Bebauung war in offener Bauweise vorgeschrieben, sodass Striesen zu einem „grünen“ Wohnvorort Dresdens wurde. Nach 1990 begann die Sanierung der vorhandenen Altbausubstanz, sodass Striesen heute wieder zu den gefragtesten Wohnlagen in Dresden gehört. Im früheren Stammhaus der Ernemann-Werke, zuletzt vom VEB Pentacon genutzt, haben seit 1997 die Technischen Sammlungen Dresden ihren Sitz.

Zum Objekt

Die sehr attraktive & sehr nachgefragte 3-Raum-Wohnung befindet sich bequem im 2. Obergeschoss eines sehr schön kernsanierten Altbau-Mehrfamilienhauses welches ca. im Jahr 1912 errichtet wurde. Das Gebäude, welches unter Denkmalschutz steht, ist ein markantes Gebäude der frühen Sachlichkeit sowie Elementen des späten Jugendstils (stilisierte florale Ornamentik). Es ist dominiert von übergiebelten Risaliten & einer Gliederung vor allem durch Lisenen & akzentuierendem Fassadenschmuck und ist somit vor allem baugeschichtlich & stadtentwicklungsgeschichtlich bedeutend. Die hochwertige, massive Bauweise mit verzierter Fassade & Balkonen sowie ein holzverzierter Hauseingang sind Merkmale des Gebäudes. Das Objekt wurde ca. im Jahr 1998 kernsaniert und befindet sich in einem guten & gepflegten Zustand. Über die ruhige Seitenstraße erreicht man den Hauseingang (freie PKW-Stellplätze) des Gebäudes. Das Haus ist zu 100 % vermietet. Die Mieter bezeichnen die Lage als zentral. Der Blick von den Wohnung ist ausschweifend. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, ÖPNV-Anbindungen (ca. 10 Min. in das Zentrum) sowie Freizeitmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Cafés & Restaurants etc. befinden sich fußläufig. Der „Große Garten“ ist ca. 10 Gehminuten entfernt!

Besonderheiten

• Sehr attraktive & nachgefragte 3-Raum-Wohnung mit herrlichem Balkon

- Kulturdenkmal – guter & gepflegter Zustand!
- bequem im 2. OG mit Blick gelegen
- helle & freundliche Wohnung – keine Durchgangszimmer
- Bad mit Wanne & WC + Abstellraum innerhalb der Wohnung
- seperate Küche mit Fenster & Platz zum Essen
- Maler- & Laminatgutschein bei Mieterwechsel i. W. v. 4.000 € (brutto)
- attraktive, zentrale Wohnlage (beliebtester Stadtteil in Dresden!)
- extra Kellerraum zur Wohnung + freie PKW-Stellplätz vor dem Haus
- Gemeinschaftsgrünfläche zum Wäschetrocknen/Grillen
- sehr niedriger Energiekennwert -> geringe Nebenkosten!

Kontaktieren Sie mich direkt

Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11