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

Roßmäßler Straße Dresden

Kaufpreis:
99.800 EUR

PLZ	01139
Baujahr	1920
Objektart	Bestand

Objektinformationen

Baujahr	1920
Kernsanierung	1995
Wohnungssanierung	2020
Wohnfläche	ca. 31,00 qm
Zimmer	1
Kaufpreis pro qm	3.226,00 Euro
Kaufpreis Wohnung	99.800,00 Euro
Jahresnettokaltmiete	4.092,00 Euro
Mietrendite p.a.	4,10 %

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten

Kaufpreis:		**99.800 EUR**
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	3.562,86 EUR
Notarkosten:	1,00 %	998,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	3.493,00 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	499,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	**8.552,86 EUR**
Gesamtkosten:		**108.352,86 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.

Seite 9

Seite 10

Seite 11

Seite 12

Seite 13

Seite 15

Seite 16

Seite 19

9

Seite 24

Beschreibung

Zur Lage

Pieschen ist ein Stadtteil von Dresden und liegt im Nordwesten der Stadt. Gemeinsam mit Übigau, Kaditz, Trachau und Mickten bildet es den statistischen Stadtteil. Die erste urkundliche Erwähnung des sorbischen Dorfes Pesczen (= Sandgegend) geht auf das Jahr 1292 zurück. Überreste des als Gassendorf angelegten Ortes sind heute nur noch auf der Robert-Matzke-Straße und in Altpieschen zu sehen. Das ursprüngliche Fischerdorf erlebte mit der ersten deutschen Fernbahnlinie (1839) und dem 1859 fertiggestellten Hafen einen wirtschaftlichen Aufschwung. Ab 1860 entwickelte sich Pieschen zu einem Arbeiterwohnviertel. Es entstanden Straßenzüge in geschlossener Bauweise mit dreistöckigen Häusern und Hinterhöfen.Seit 1890 ist nicht mehr Altpieschen, sondern die Bürgerstraße samt ihren Seitenstraßen Zentrum des Stadtteils. Entlang der Bürgerstraße und der Oschatzer Straße finden sich einige Geschäfte des täglichen Bedarfs. 1897 wurde Pieschen als einer der ersten Orte nach Dresden eingemeindet.Nach der Sanierung vieler Gebäude mauserte sich Pieschen in den letzten Jahren zu einem vor allem bei jungen Leute beliebten Wohnviertel. Es entstanden auch neue Einkaufsmöglichkeiten wie das Elbcenter und die Mälzerei. Im Jahr 2009 wurde der alte Straßenbahnhof Mickten zu einem Einkaufszentrum umgebaut. Das historische Ballhaus Watzke, das lange Zeit nur als Lager genutzt war, wurde bereits rekonstruiert. Nach 1990 entstand im neuen Gewerbegebiet Kaditz-Mickten ein großer Einkaufspark „Elbepark“ mit zahlreichen Geschäften und einem Kino. Pieschen entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem sehr beliebtennWohngebiet, aufgrund der schön sanierten, und von guter Substanz geprägten Altbauten. Der Stadtteil genießt eine erhvorragende Verkehrsanbindung an die Autobahn A4 und dem öffentlichen Personennah- und Fernverkehr. Das Zentrum Dresdens ist binnen Minuten mit dem PKW oder der Bahn erreichbar.

Zum Objekt

Die komplett neu & hochwertig sanierte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1.OG eines sehr hochwertig sanierten fünfgeschossigen Altbau-Mehrfamilienhauses mit Denkmalschutz. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße. Der Grundriss der Wohnung ist funktional und zweckmäßig. Über den Flur gelangt man in das Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizer und Waschmaschinenanschluss, in den hellen, ruhig gelegenen Wohnraum mit neuer Einbauküche nach Maß, sowie in den separaten Abstellraum. Die Wohnung ist neu & modern möbliert. Im grünen Hinterhof kann man u. a. Wäschetrocknen. Zur Wohnung gehört ein extra Kellerraum. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße inmitten eines von schönen Altbauten und hochwertigen Neubauten gekennzeichnetem Stadtteils, welcher unweit vom Zentrum entfernt ist. In wenigen Minuten gelangt man in das Stadtzentrum (ca. 5 Minuten mit der Straßenbahn). Geschäfte des täglichen Bedarfs, der ÖPNV, als auch Freizeitmöglichkeiten & Arztpraxen befinden sich fußläufig. Der Elbepark (Dresdens größtes Einkaufszentrum, mit jährlich ca. 10 Mio. Besuchern) ist ca. 10 Gehminuten entfernt!

Aufwertung

• Bad komplett neu gefliest
• neue Keramiken und Armaturen im Bad
• neue Dusche mit Duschtrennwand & Handtuchheizer
• neue Einbauküche nach Maß
• Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank
mit Gefrierfach, Dunstabzug, …
• neue moderne Innentüren
• neue & moderne Möblierung
• hochwertiger Laminatfußboden
• neue weiße Sockelleisten

Besonderheiten

• neu & hochwertig sanierte 1-Raum-Wohnung
• neue Möblierung
• Bad mit Dusche & Waschmaschinenstellplatz
• moderner & funktionaler Grundriss
• offene Küche mit neuer Einbauküche nach Maß
• Abstellraum innerhalb der Wohnung
• hochwertig saniertes Altbau-Mehrfamilienhaus
• Denkmalschutzobjekt!
• extra Kellerraum zur Wohnung
• nachgefragte, zentrale, attraktive Wohnlage
• in nur ca. 5 Min. ins Stadtzentrum!

Kontaktieren Sie mich direkt

Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11