IMMOBILIEN
Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



# Schober Straße Dresden

**Kaufpreis ab:**
**140.200 EUR**

| | |
|---|---|
| **PLZ** | 01279 |
| **Baujahr** | 1900 |
| **Objektart** | Bestand |

# Objektinformationen

| | |
|---|---|
| **Baujahr** | ca. 1900 |
| **Kernsanierung** | ca. 1995 |
| **Wohnfläche** | ca. 52,32 m2 |
| **Kaufpreis pro m2** | ca. 2.681 € |
| **Kaufpreis Wohneinheit** | 140.200 € |
| **Kaltmiete p.a.** | 5.399 € |
| **Mietrendite p.a.** | 3,85 % |

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten



| | | |
|---|---|---|
| **Kaufpreis:** | | **140.200 EUR** |
| **Maklerprovision (brutto):** | 3,57 % | 5.005,14 EUR |
| **Notarkosten:** | 1,00 % | 1.402,00 EUR |
| **Grunderwerbsteuer:** | 3,50 % | 4.907,00 EUR |
| **Grundbucheintrag:** | 0,50 % | 701,00 EUR |
| **Summe der Nebenkosten*:** | 8,57 % | **12.015,14 EUR** |
| **Gesamtkosten:** | | **152.215,14 EUR** |

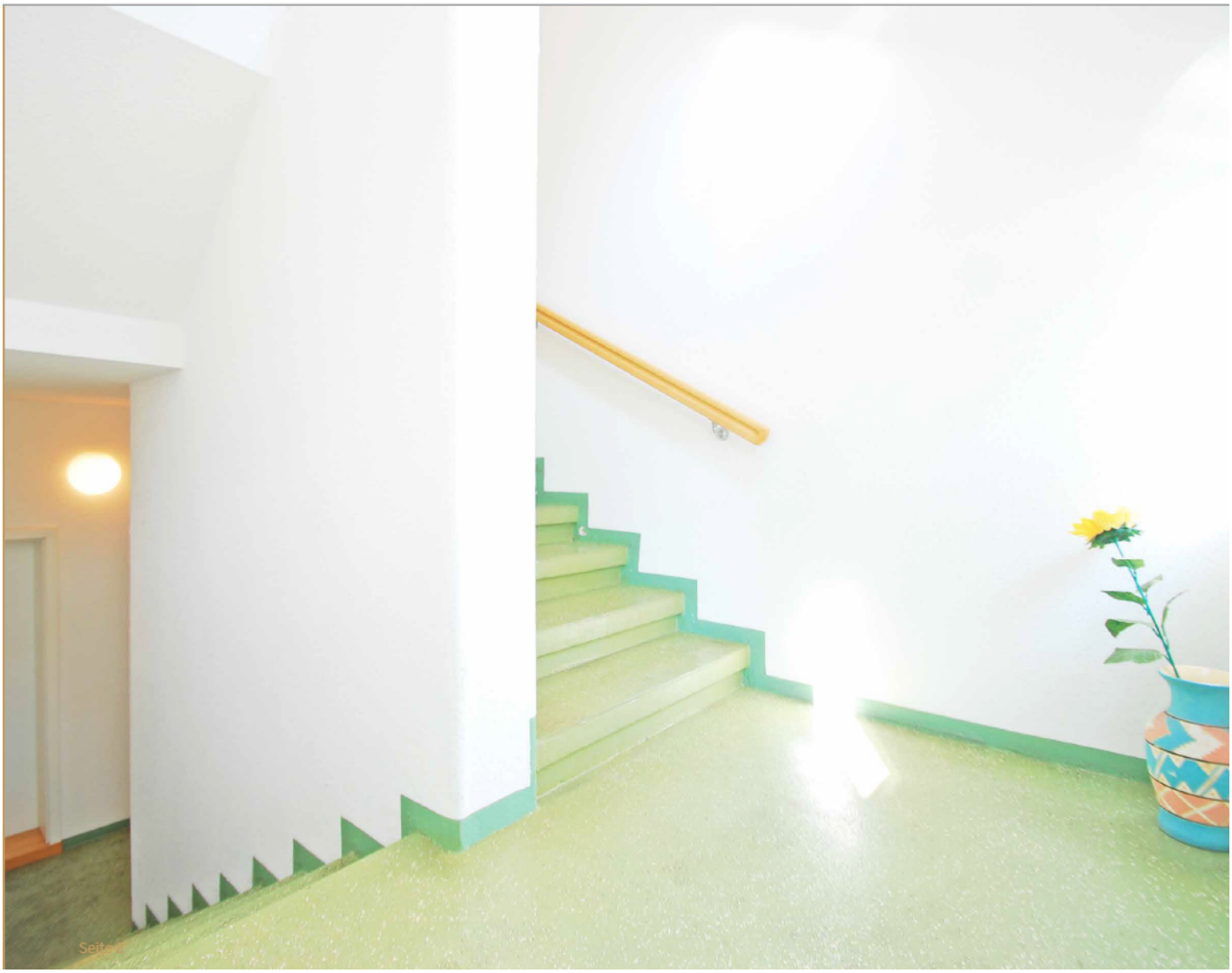
* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.




Seite 11








3


3
1




Seite 12






Seite 19


Seite 20




Seite 10




Seite 23

## Beschreibung

### Zur Lage

Laubegast ist ein Stadtteil von Dresden. Der zum Ortsamtsbereich Leuben gehörige Stadtteil liegt direkt am Ufer der Elbe nahe der Schiffswerft Laubegast. Der Ort wurde im Jahre 1408 erstmals urkundlich erwähnt. Laubegast war zu dieser Zeit ein Fischerdorf. 1921 erfolgte die Eingemeindung zur Stadt Dresden. Wie in vielen anderen Stadt- und Ortsteilen Dresdens entlang der Elbe blieb auch in Laubegast der dörfliche und kleinstädtische Charakter erhalten. Laubegast liegt in der Kulturlandschaft Dresdner Elbtal. Laubegast ist mit den Linien 4 und 6 der städtischen Straßenbahn sowie der Buslinie 86 erreichbar. Mit dem ÖPNV erreicht man die Stadtmitte von Dresden in nur 20 Minuten. Die etwas über 11.000 Einwohner sind durchschnittlich 48,4 Jahre alt. Männer und Frauen sind im Verhältnis 46:54 vertreten. Der Anteil ausländischer Staatsbürger liegt mit 1,7 % deutlich unter dem Durchschnittswert der Stadt von 3,8 % bzw. von 8,8 % für Deutschland. Kulturelles Zentrum des Stadtteils und bedeutende Spielstätte Dresdens ist die Staatsoperette Dresden, das einzige selbstständige Operettentheater Deutschlands. Zu den bedeutendsten Bauwerken des Stadtteils zählen das Rathaus und die neogotische Himmelfahrtskirche. Zu den Leubener Kulturdenkmalen gehören unter anderem der Turm der alten Kirche mit dem Kirchfriedhof, die Himmelfahrtskirche und das Pfarrhaus, der Leubener Friedhof, das Rathaus und die Schule. Der Großteil der Kulturdenkmale in Leuben entfällt auf verschiedene Wohnbauten, von einfachen Wohnhäusern über Doppelhäuser, Villen, Mietshäuser bis hin zu Wohnhauszeilen.

### Zum Objekt

Die sehr attraktive Zwei-Raum-Wohnung in sehr gutem & gepflegtem Zustand befindet sich bequem im Hochparterre eines im Jahre ca. 1900 errichteten Altbau-Mehrfamilienhauses. Das Gebäude ist unterkellert, die Fassade ist verziehrt mit Sandsteinstuckelementen, das Grundstück mit altem Baumbestand ist grün angelegt. Die Wohnung ist ruhig straßenabseits mit herrlichem Süd-Balkon und Blick in das grüne Grundstück ausgerichetet. Die Wohnung ist schön hell und bietet einen zweckmäßigen und auch funktionalen Grundriss. Über den Flur gelangt man in das Badezimmer mit Wanne und WMA, in das separate Schlafzimmer und in den Wohnraum mit offener Küche inklusive Einbauküche und direktem Zugang zum sehr schönen Süd-Balkon. Im hinteren Teil des Grundstückes befindet sich eine Rasen-Gemeinschaftsfläche zum Grillen & PKW-Stellplätze. Geschäfte des täglichen Bedarfs, der ÖPNV, Apotheken, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten befindet sich allesamt fußläufig. Mit der Straßenbahn gelangt man ohne Umsteigen in ca. 20 Min. in das Stadtzentrum. Das Elbsandsteingebirge erreicht man mit dem PKW in ca. 20 Minuten. Die Elbe erreicht man in ca. 5 Gehminuten.

### Besonderheiten

• sehr attraktive 2-Raum-Wohnung in Süd-Ausrichtung

• Süd-Balkon & herrlicher Blick in das grüne Grundstück

- sehr schönes Altbau-Mehrfamilienhaus
- hochwertig kernsaniertes Gebäude
- Bad mit Wanne & Waschmaschinenanschluss
- PKW-Stellplätze auf dem Grundstück
- inklusive Einbauküche
- kleiner Vorgarten & alter Baubestand
- sehr gute Verkehrsanbindnung (ÖPNV)
- in wenigen Gehminuten zur Elbe als Naherholung
- ruhige, grüne, sehr nachgefragte Wohnlage

## Kontaktieren Sie mich direkt



**Marco Mahling**
Tel.: 089 / 37 91 07 11