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



Stollestraße #2 Dresden

Kaufpreis ab:
177.400 EUR

PLZ	01159
Baujahr	1900
Objektart	Bestand

Objektinformationen

Baujahr	1900
Kernsanierung	1997
Wohnungssanierung	2020
Wohnfläche	ca. 54,07 qm
Zimmer	2
Kaufpreis pro qm	3.281,00 Euro
Kaufpreis Wohneinheit	177.400,00 Euro
Kaufpreis PKW-Stellplatz	8.000,00 Euro

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten



Kaufpreis:		**177.400 EUR**
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	6.333,18 EUR
Notarkosten:	1,00 %	1.774,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	6.209,00 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	887,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	**15.203,18 EUR**
Gesamtkosten:		**192.603,18 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.






Seite 8


Seite 9


Seite10


Seite 11




Seite 13




Seite 15


Seite 16




Seite 21


Seite 23

Beschreibung

Zur Lage
Der Stadtteil Löbtau im Südwesten von Dresden ist zum großen Teil Sanierungsgebiet. Altlöbtau lässt noch heute die dörfliche Anlage deutlich erkennen. Als Beispiel dienen die am Hang des Lerchenberges errichteten 15 Gutsarbeiterhäuser, die sogenannten Drescherhäuser. Im 19. Jahrhundert entstanden die ersten Fabriken und Arbeiterwohnsiedlungen. Die kleinteilige Struktur aus Geschäften, Läden und Dienstleistungen im Erdgeschoss sowie Handwerks- und Gewerbetreibende im Innenhof hat sich bis heute erhalten. Es entstanden aber auch neue Gebäudekomplexe, z. B. der „Drei- Kaiser-Hof“ oder eine Einkaufspassage mit mehreren Läden und Restaurants. Im Stadtteil sind Grund- und Mittelschulen und im angrenzenden Ortsteil ein Gymnasium sowie eine Bibliothek vorhanden. Verkehrsanbindungen bestehen mit Bus- und Straßenbahnlinien.
Typisch für das vorrangig als Wohngebiet ausgewiesene Löbtau ist die offene Bauweise mit drei- und viergeschossigen Würfelhäusern und dem teilweise zugehörigen Vorgartenbereich.
Fast alle Gebäude sind bereits liebevoll saniert und private Grünflächen aufgewertet worden. Das Stadtzentrum ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten von der Tharandter Straße mit den Linien 2, 6, 7 und 12
erreichbar. Eine direkte Verbindung zur Technischen Universität besteht über die Linie 61. Die Anbindung an die Autobahn (AS Dresden- Gorbitz, AS Dresden-Altstadt) ist ebenfalls hervorragend. Das Leben in Löbtau ist sehr angenehm und
komfortabel. Viele Parks und Grünflächen, als auch viel hochwertig sanierte Denkmalobjekte und auch viele Neubauten lassen es als neues Trendviertel Dresdens erstrahlen. Es besteht ein vielfältiges Angebot an Kindergärten und -krippen, als auch Schulen. Der ÖPNV als auch Geschäfte des täglichen Bedarfs,
Freizeitmöglichkeiten, Kinos sind allesamt fußläufig zu erreichen.

Zum Objekt

Das Gesamtobjekt wurde ca. im Jahr 1900 errichtet.
Es besticht durch eine hochwertige,massive Bauweise mit hochwertigen, detailreichen Stuckelementen an der Fassade und Balkonen. Das Objekt wurde im Jahr 1997 grundlegend saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Über die Straße erreicht man den Haupteingang des Gebäudes. Das Haus ist zu 100 % vermietet.
Die Mieter bezeichnen die Lage als ruhig und zentral, welche gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine ÖPNVAnbindung sowie Freizeitmöglichkeiten und eine Schule, Kindergärten etc. befinden sich fußläufig. Der „Drei-Kaiserhof“ ist ca. 400 m
entfernt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man das Stadtzentrum in ca. 10 Minuten. Die Autobahn ist in etwa 5 Minuten zu erreichen. Der Blick vom den Wohnung ist ausschweifend über u. a. eine Kleingartensparte und besticht durch viel Grün. Im Hinterhof des Gebäudes besteht die Möglichkeit zum Wäschetrocken und auch zum Grillen. Hier besteht auch die Möglichkeit PKWs abstellen zu können. Mit dem PKW oder dem ÖPNV gelangt man in ca. 10 – 15 Min. ins Zentrum.

Aufwertung

• Bad komplett neu gefliest
• neue Keramiken und Armaturen im Bad
• Bad mit neuer Wanne
• hochwertiger Laminatfußboden & weiße Sockelleisten
• Küchenfußboden mit hochwertigem Vinylfußboden verlegt
• neue weiße Zargen & neue weiße Innentüren mit neuen Drückergarnituren

Besonderheiten
• helle 2-Raum-Wohnung bequem im Hochparterre gelegen
• helle Wohnung dank Süd- & Westausrichtung
• in ruhiger Seitenstraßen gelegen
• hochwertig sanierter Altbau aus 1900
• Kernsanierung im Jahr 1997 – sehr guter & moderner Zustand!
• Abstellraum in der WE & extra Kellerraum zur Wohnung
• Bad mit Wanne & neue Armaturen
• separate große Küche mit Fenster & Platz zum Essen
• PKW-Stellplatz auf dem Grundstück
• sehr gute Verkehrsanbindnung (ÖPNV)
• attraktive & sehr nachgefragte Lage im Trendviertel!!!

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11