



IMMOBILIEN

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



Wernerstraße Dresden

Kaufpreis ab:
180.800 EUR

PLZ 01159

Baujahr 1994

Objektart Bestand



Objektinformationen

Baujahr	1994
Sanierung	2020
Wohnfläche	ca. 59,22 qm
Zimmer	2
Kaufpreis pro qm	ca. 3.052,00 qm
Etage	5. OG
Kaufpreis Wohneinheit	180.800,00 Euro
Kaufpreis TG-Stellplatz	10.000,00 Euro
Gesamtkaltmiete p.a.	7.249,00 Euro
Mietrendite p.a.	3,80 %

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		180.800 EUR
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	6.454,56 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	1.808,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	6.328,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	904,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	15.494,56 EUR
Gesamtkosten:		196.294,56 EUR

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

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



Seite 15





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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



Seite 13



IMMOBILIEN

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



Seite 12



IMMOBILIEN

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



Seite 11



IMMOBILIEN

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



Seite 10



IMMOBILIEN

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



Seite 9



IMMOBILIEN

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



Seite 8





IMMOBILIEN

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





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

Die attraktive Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (herrlicher Blick über Dresden & ins Stadtzentrum – 5. OG mit Fahrstuhl) eines im Jahre 1994 hochwertig errichteten Neubau-Mehrfamilienhauses. Das Objekt befindet sich Mitten im Trendviertel „Dresden-Löbtau“. Das Grundstück kennzeichnet sich im hinteren Bereich durch eine Gemeinschaftsgrünfläche zum Wäschetrocknen, Spielen und Grillen aus. Das Gebäude ist mit einem Fahrradraum, Abstellräumen und einer Tiefgarage unterkellert. Stahlbetondecken, eine Außenwandwärmedämmung, ein Fahrstuhl, etc. sind Merkmale des Gebäudes. Die Wohnung ist komplett neu & hochwertig saniert. Die Wohnung bietet einen zweckmäßigen, funktionalen Grundriss. Über den Flur gelangt man in alle Räume. Das Badezimmer ist mit einer Wanne und WMA ausgestattet. Das Schlafzimmer ist straßenabseits zum Innenhof gerichtet. Die Küche ist mit einer neuen Einbauküche nach Maß ausgestattet. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine ÖPNV-Anbindung sowie Freizeitmöglichkeiten, Parks, Schulen, Kindergärten etc. befinden sich fußläufig. Der „Drei-Kaiserhof“ ist ca. 100 m entfernt.

Aufwertung

- Bad komplett neu gefliest



- neue Keramiken und Armaturen im Bad
- neue Wanne mit Duschtrennwand & Handtuchheizer
- Küche komplett neu gefliest
- neue Einbauküche nach Maß
- Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzug, ...
- neue moderne weiße Innentüren
- hochwertiger Laminatfußboden
- neue weiße Sockelleisten

Besonderheiten

sehr attraktive 2-Raum-Dachgeschoss-Wohnung

- komplett neu & hochwertig saniert!
- DG (5. OG mit Weitblick & Fahrstuhl)
- heller Wohnung (Nord- & Süd-Ausrichtung)
- Bad mit Wanne & Duschtrennwand
- moderne offene Küche mit neuer EBK nach Maß
- extra Kellerraum
- attraktive, zentrale Lage (Trendviertel!)
- Tiefagragenstellplatz
- große Gemeinschaftsgrünfläche
- sehr niedriger Energiekennwert (nur 54,7 kWh/(qm*a!!))



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11