# Wernerstraße Dresden

**Kaufpreis:**
**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.

Seite 15

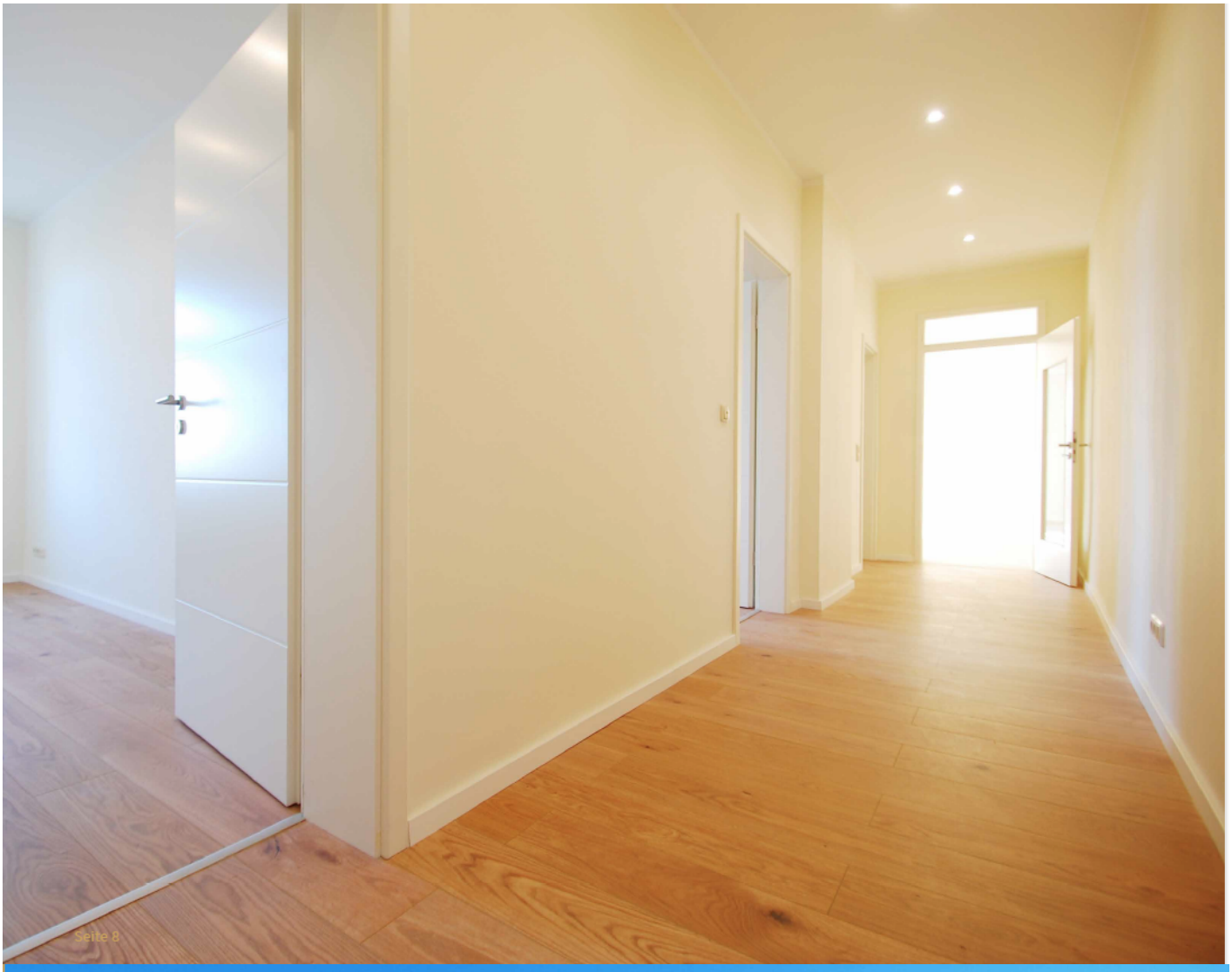
Seite 13

Seite 12

Kontinent
Seite 11

Seite 10

Seite 9



## 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 gerichetet. 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)!!)

## Kontaktieren Sie mich direkt

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