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

Winterbergstraße Dresden

Kaufpreis:
168.400 EUR

PLZ	01237
Baujahr	1900
Objektart	Bestand

Objektinformationen

Baujahr	1900
Kernsanierung	1997
Wohnungssanierung	2020
Wohnfläche	ca. 50,52 qm
Zimmer	2
Kaupreis pro qm	3.333,00 Euro
Kaufpreis	168.400
Jahresnettokaltmiete	6.062,00 Euro
Mietrendite p.a.	3,60 %

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten

Kaufpreis:		**168.400 EUR**
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	6.011,88 EUR
Notarkosten:	1,00 %	1.684,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	5.894,00 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	842,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	**14.431,88 EUR**
Gesamtkosten:		**182.831,88 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.

Seite 8

Seite 9

Seite 10

Seite 11

Seite 12

Seite 13

Seite 16

Seite 20

Seite 21

Beschreibung

Zur Lage

Seidnitz ist seit 1902 ein Stadtteil im Dresdner Osten. Es gehört zu den statistischen Stadtteilen Seidnitz/Dobritz und Tolkewitz/Seidnitz- Nord und damit zum Ortsamtsbereich Blasewitz. Seidnitz befindet sich zwischen Striesen und Reick und ist vor allem durch die Dresdner Galopprennbahn bekannt. Schon im 18. Jahrhundert gehörten Pferderennen zum Programm höfischer Feste im Stadtgebiet. Das heutige Gelände wird aber erst seit 1891 auf Initiativen des Dresdner Rennvereins 1890 e.V. und des Industriellen Hugo von Hoesch für Rennen genutzt. Der Stadtteil mit mittleren und guten Wohnlagen ist heute unter anderem auch von Gewerbegebieten und Wohnbebauung geprägt. Die Bebauung ist dennoch verschiedenartig. Nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden hier größere Industriebetriebe. Die Leubener Kirchgemeinde erwarb das Goschmannsche Gut, die kriegsbeschädigte Scheune wurde ab dem Juni 1951 notdürftig repariert und am 2. Advent des Jahres zur Kirche geweiht, die Ställe wurden zu Gemeinderäumen umgebaut. Die Kirche erhielt 1953 den Namen Nazarethkirche und ihre Gemeinde erhielt die Selbstständigkeit. Das schlichte Bauwerk ist inzwischen ein eingetragenes Kulturdenkmal. Mit dem Seidnitz-Center wurde nach der politischen Wende in der DDR ein Einkaufszentrum gebaut, dessen Keller anfangs von Diskotheken, heute von einem Fitnessstudio genutzt wird. Dieses typische „künstliche“ Stadtteilzentrum wirkt wie ein Magnet und wird auch oft von Bewohnern anderer Stadtteile genutzt. In größeren Bürokomplexen des Stadtteils befinden sich zum Beispiel regional aktive Medienbetriebe und Druckhäuser.

Zum Objekt

Die sehr attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich bequem im Hochparterre eines ca. im Jahre 1910 sehr hochwertig errichteten Altbau-Mehrfamilienhaus. Der Sandsteinsockel, die Fensterfaschen aus Sandstein, das Turmzimmer, die Holzbalkone, die Dachgauben sowie der historische Treppenaufgang lassen das Haus im Stile eines kleinen Schlösses erscheinen. Das Gebäude ist umgeben von alten Baumbestand, vielen Sträuchern und Büschen als auch Rasenflächen im Vorgarten, welcher von einem alten, gut aufgearbeiteten schmiedeeisernen Zaun umgeben ist. Das Anwesen befindet sich in einer wenig befahrenen Seitenstraße, ca. 900 m vom Großen Garten entfernt. Die komplett neu & hochwertig sanierte Wohnung bietet einen zweckmäßigen, funktionalen Grundriss. Über den Flur gelangt man in das Badezimmer mit Dusche & WMA ,in das Wohnzimmer mit Zugang zur Küche mit neuer Einbauküche nach Maß sowie in das Schlafzimmer. Die Wohnung ist schön hell und bietet aufgrund ihrer Größe Luft zum Atmen. Geschäfte des täglichen Bedarfs als auch die Anbindung zum öffentlichen Personennah- und Fernverkehr sind fußläufig erreichbar.

Aufwertung

• neue Einbauküche nach Maß
• Geräte: Ceranfeld, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler,Dunstabzug,…
• Bad komplett neu gefliest
• neue Keramiken und Armaturen im Bad

• Bad mit neuer Dusche & Handtuchheizer
• hochwertiger neuer Laminatfußboden
mit weißen Sockelleisten
• sämtliche Wände sind aufgearbeitet
• neue weiße Innentüren

Besonderheiten
• helle & attraktive 2-Raum-Wohnung im Hochparterre!!!
• komplett neu & hochwertig saniert
• Bad mit Dusche & Waschmaschinenanschluss
• separate Küche mit Fenster & neuer Einbauküche nach Maß
• separates Wohn- & Schlafzimmer
• PKW-Stellplätze vor dem Haus
• extra Kellerraum zur Wohnung + Gartengemeinschaftsfläche
• sehr schön sanierter Altbau mit altem Baumbestand
• niedriger Energiekennwert!
• sehr gute ÖPNV-Anbindung!
• sehr attraktive, zentrale & grüne Wohnlage! -> nur 900 m bis zum „Großen Garten“!

Kontaktieren Sie mich direkt

Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11