Winterstraße Dresden

Kaufpreis ab:
233.900 EUR

PLZ	01139
Baujahr	1900
Objektart	Bestand

Objektinformationen

Baujahr	1900
Kernsanierung	1997
Wohnungssanierung	2020
Wohnfläche	ca. 74,71 qm
Nutzfläche	ca. 85,00 qm
Zimmer	2/3-Zimmer
Kaufpreis pro qm-Nfl.	ca. 2.752,00 qm
Kaufpreis pro qm-Wfl.	ca. 3.130,00 qm
Kaufpreis Wohnung	233.900,00 Euro
Kaufpreis PKW-Stellplatz	7.500,00 Euro
Jahresnettokaltmiete	9.413,00 Euro
Mietrendite p.a.	3,90 %

Gesamte Anschaffungskosten:

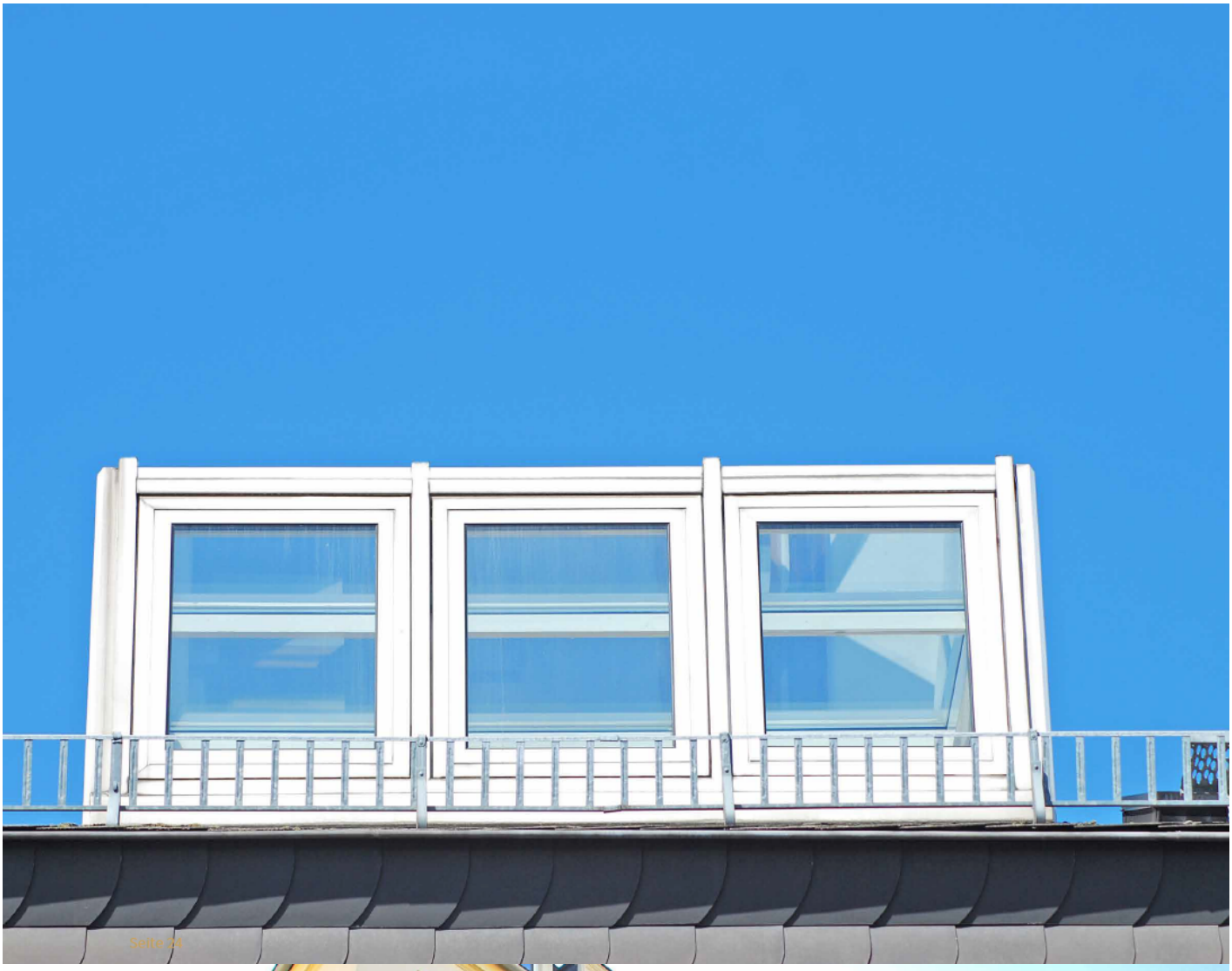
Kaufpreis Nebenkosten

Kaufpreis:		**233.900 EUR**
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	8.350,23 EUR
Notarkosten:	1,00 %	2.339,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	8.186,50 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	1.169,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	**20.045,23 EUR**
Gesamtkosten:		**253.945,23 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.

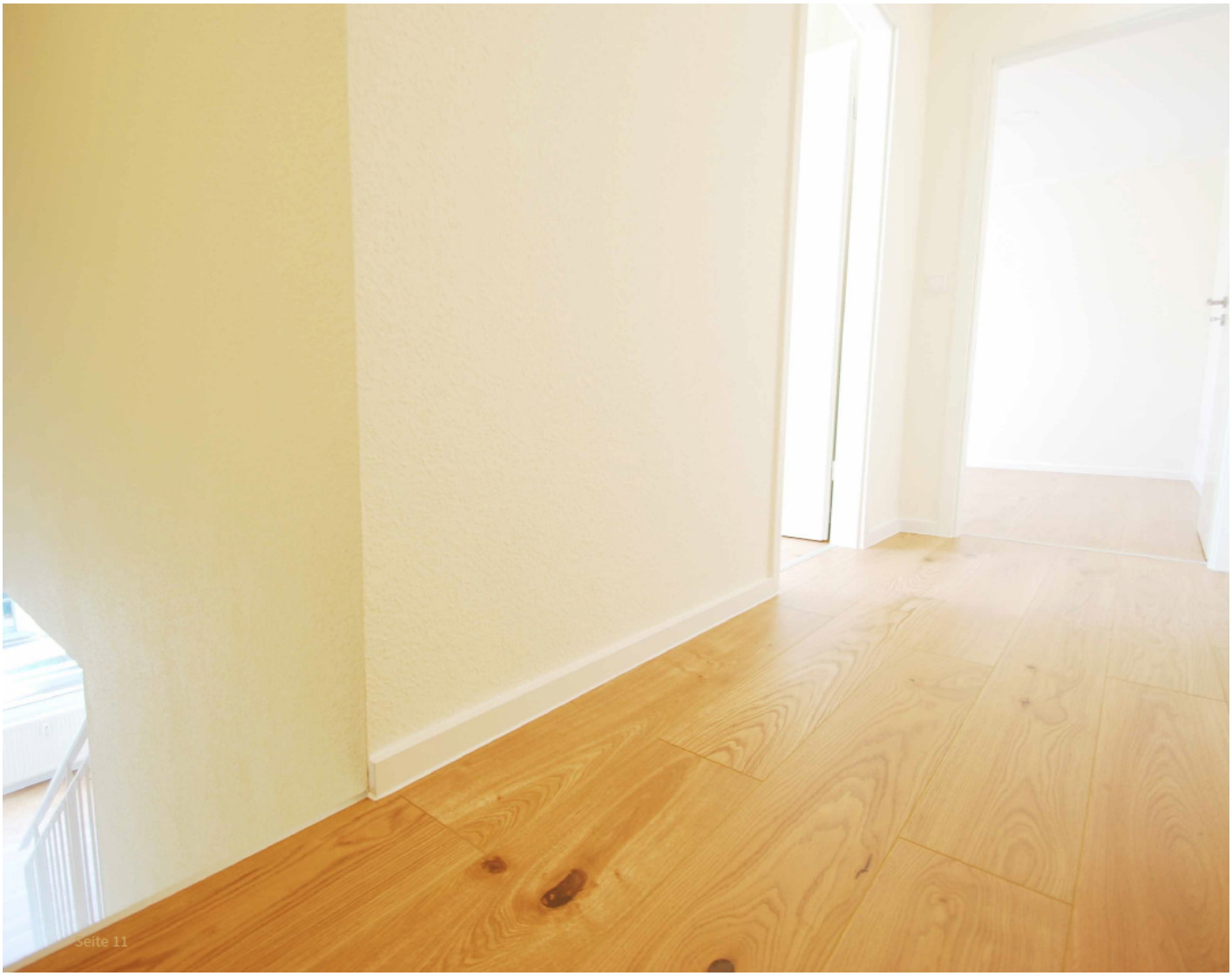
Seite 26

Seite 25



5

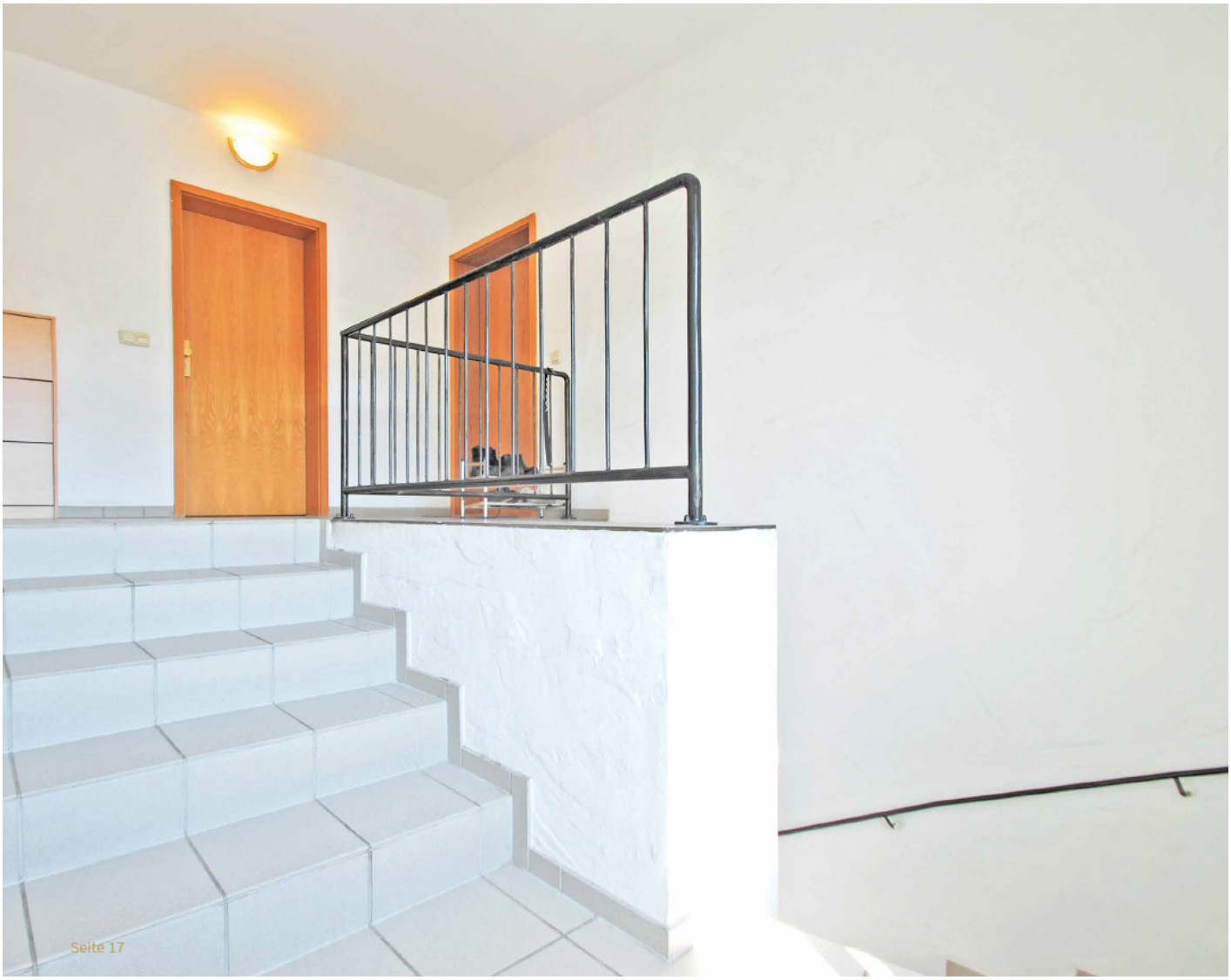
Seite 10


Seite 11

HOMEZONE

Kontinent
Seite 13

Seite 12



Seite 23

Beschreibung

Zur Lage
Mickten ist ein Teil vom Stadteil „Pieschen“ und liegt im Nordwesten der Stadt. Gemeinsam mit Übigau, Kaditz und Trachau bildet Mickten den statistischen Stadtteil „Pieschen“. Die erste urkundliche Erwähnung des sorbischen Dorfes Pesczen (= Sandgegend) geht auf das Jahr 1292 zurück. Überreste des als Gassendorf angelegten Ortes sind heute nur noch auf der Robert-Matzke-Straße und in Altpieschen zu sehen. Das ursprüngliche
Fischerdorf erlebte mit der ersten deutschen
Fernbahnlinie (1839) und dem 1859 fertiggestellten
Hafen einen wirtschaftlichen Aufschwung.
Ab 1860 entwickelte sich Pieschen zu einem Arbeiterwohnviertel. Es entstanden Straßenzüge in geschlossener Bauweise mit dreistöckigen Häusern und Hinterhöfen.Seit 1890 ist nicht mehr Altpieschen, sondern die Bürgerstraße samt ihren Seitenstraßen Zentrum des Stadtteils. Entlang der Bürgerstraße und der Oschatzer Straße finden sich einige Geschäfte des täglichen Bedarfs. 1897 wurde Pieschen als einer der ersten Orte nach Dresden eingemeindet.Nach der Sanierung vieler Gebäude mauserte sich Pieschen in den letzten Jahren zu einem vor allem bei jungen Leuten beliebten Wohnviertel. Es entstanden auch neue Einkaufsmöglichkeiten wie das Elbcenter und die Mälzerei. Im Jahr 2009 wurde der alte Straßenbahnhof Mickten zu einem Einkaufszentrum umgebaut. Das historische Ballhaus Watzke, das lange Zeit nur als Lager genutzt war, wurde bereits rekonstruiert. Nach 1990 entstand im neuen Gewerbegebiet Kaditz-Mickten ein großer Einkaufspark
„Elbepark“ mit zahlreichen Geschäften und einem Kino. Pieschen entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem sehr beliebten Wohngebiet, aufgrund der schön sanierten,
und von guter Substanz geprägten Altbauten.
Der Stadtteil genießt eine erhvorragende Verkehrsanbindung an die Autobahn A4 und
dem öffentlichen Personennah- und Fernverkehr. Das Zentrum Dresdens ist binnen Minuten mit dem PKW oder der Bahn erreichbar.

Zum Objekt
Die komplett neu & hochwertig sanierte 2-/3-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich im Mansardegeschoss (3. OG) und dem ausgebauten Spitzboden (4. OG) eines sehr
schön sanierten fünfgeschossigen Altbau Mehrfamilienhauses. Die Wohnung ist nach Osten und Westen gerichtet. Der Grundriss der Wohnung ist sehr attraktiv und zweckmäßig. Über den Flur gelangt man in das Gäste-WC, in den großen hellen Wohnbereich mit offener
Küche mit Fenster und neuer Einbauküche nach Maß mit Platz zum Essen. Vom Wohnbereich führt eine innenliegende Treppe zur 2. Ebene der Wohnung. Hier befindet sich ein Abstellraum, das Hauptbad mit Wanne sowie ein großer Raum mit Glasfassade und Glasdach (ähnlich einem Wintergarten! mit Blick zur Elbe) welcher mittels Trockenbauwand
geteilt werden kann. Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz & ein extra Kellerraum. Die gesamte Nachbarschaft ist von sehr schön sanierten Altbauten & auch Neubauten umgeben. In wenigen Minuten gelangt man in das Zentrum. Geschäfte des täglichen Bedarf, der ÖPNV, als auch Freizeitmöglichkeiten (5 Gehminuten zur Elbe), Restaurants, Biergärten &
Arztpraxen befinden sich fußläufig. Der Elbepark
in Dresden ist ca. 5 Minuten entfernt. Mit

der Straßenbahn gelangt man in ca. 10 Minuten
in das Zentrum Dresdens. Die Autobahn A4 erreicht man in ca. 5 Minuten. Die Mirkolage ist eine reine Wohngegend. Hier befinden sich auch auch Schulen und Kindergärten.

Aufwertung
• Küche & Bad komplett neu gefliest
• neue Keramiken und Armaturen im Bad
• neue Wanne & Handtuchheizer
• neue Einbauküche nach Maß
• Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank
mit Gefrierfach, Dunstabzug, …
• neue moderne weiße Innentüren
• hochwertiger neuer Laminatfußboden
& neue weiße Sockelleisten
• innenliegende Treppe neu weiß lackiert

Besonderheiten
sehr attraktive 3-Raum-Maisonette-Wohnung
• schön sanierter & hochwertiger Altbau
• ruhig im 3./4.OG mit Glasfassade & Weitblick über Dresden
• komplett neu & hochwertig saniert! + Blick zur Elbe!
• Gäste-WC & offene Küche mit Fenster
• neue Einbauküche nach Maß mit allen Geräten
• innenliegende Treppe zur 2. Ebene
• Bad mit & Wanne & Handtuchheizer
• PKW-Stellplatz & extra Kellerraum zur Wohnung
• zentrale, nachgefragte Wohnlage
• niedriger Energiekennwert

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

Kontaktieren Sie mich direkt

Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11