

# **+KAPITALANLAGE+ wunderschöne 2-Zimmer- Altbauwohnung in zentralster Lage von Dresden- Briesnitz!**

**01157 Dresden - Briesnitz, Etagenwohnung zum Kauf**

**Objekt ID: ALR\_2023\_34**



**Wohnfläche ca.: 82,32 m<sup>2</sup> - Zimmer: 2 - Kaufpreis: 195.000 EUR**

## +KAPITALANLAGE+ wunderschöne 2-Zimmer-Altbauwohnung in zentralster Lage von Dresden-Briesnitz!

Objekt ID	ALR_2023_34
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	01157 Dresden - Briesnitz
Wohnfläche ca.	82,32 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	82,32 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1910
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Kabel-/Sat-TV, Keller
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	253,91 EUR
X-fache Miete	26,64
Mieteinnahmen (Ist)	7.320,00 EUR pro Jahr
Mieteinnahmen (Soll)	7.320,00 EUR pro Jahr
Kaufpreis	195.000 EUR



## Objektbeschreibung

- \_ einzigartige Eigentumswohnung bietet alles, was das Herz eines Anlegers begehrt
- \_ zentrale, idyllische Lage in Dresden - Briesnitz/Cotta als perfekte Voraussetzung für ein harmonisches Wohnen oder auch als sorgenfreie Kapitalanlage
- \_ Mehrfamilienhaus, in welchem sich die zu veräußernde Einheit befindet, überzeugt mit einem sehr gutem Gesamtzustand durch regelmäßige Modernisierungen und eine sehr zuverlässige Hausverwaltung
  
- \_ Wohneinheit im 1. Obergeschoss ist zum 15.04.2024 neu vermietet – Mieteinnahme p.a. 7.320,00 € (netto/kalt)
- \_ angenehme Raumschnitte, komfortable Zimmergrößen, einer hohen Anzahl von Fenstern und hochwertiger Ausstattung
- \_ Bodenbeläge mit sehr gut erhaltenem Laminat/Parkett und hellen, zum Objekt passenden Fliesen – Alles in einem TOP ZUSTAND!
- \_ 2-Zimmer-Wohneinheit verbindet einen funktionalen Charakter mit repräsentativem Wohnkomfort:
  - \_ angenehmer, raumgebender Flur über welchen alle Zimmer zugänglich sind
  - \_ Flur mit Stellfläche für die Unterbringung einer Garderobe und kleinerer Kommoden geeignet
  - \_ Küche auf 9,74 m<sup>2</sup> – aktuell ist eine moderne Einbauküche verbaut – diese bietet genügend Stauraum für alle Küchenutensilien, neben der Einbauküche findet auch ein kleiner Esstisch Platz
  - \_ lichtdurchflutetes und großzügiges Wohnzimmer auf geräumigen 27,24 m<sup>2</sup> mit Echtholzparkett im Fischgrätenmuster und großer Fensterfront mit direkt angrenzendem kleinen Balkon/ Austritt
  - \_ helles und geräumiges Tageslichtbad mit ca. 6,92 m<sup>2</sup> – ausgestattet mit einer großen Eckbadewanne, einem Waschtisch mit Nischen und WC – helle Boden- und Wandfliesen, Stellplatz für Waschmaschine sowie Trockner
  - \_ Schlafräum mit ca. 17,38 m<sup>2</sup> mit hellem Laminat, lichtdurchflutet, freundlich und gemütlich für einen idealen Ruhebereich
  - \_ kleiner Abstellraum mit ca. 3,32 m<sup>2</sup> für die Unterbringung von Haushaltsutensilien oder als Schuhschrank/Garderobe nutzbar
- \_ Wohnkomfort-Paket in einer Symbiose aus Komfort, Eleganz und Funktionalität

## Ausstattung

- \_ massiv errichtetes Mehrfamilienhaus – Baujahr ca. 1910
- \_ 1997 Kernsanierung – fortlaufende Modernisierungen bis heute
- \_ sehr guter Zustand des Gesamtobjektes mit schönem gemeinschaftlichen Gartenbereich
- \_ 15 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten (Blumengeschäft, Parfümerie) – angenehme Objektgröße und fürsorgliche Eigentümergemeinschaft
- \_ zwei-Zimmer-Etagen Einheit im 1. OG mit großem Flur, Abstellraum, großzügiges Badezimmer und geräumiger Küche mit Einbauküche (Mietereigentum) perfekt integriert
- \_ neu vermietet!: 7.320,00 € p.a. und ein freundlicher Mieter - ideale Kapitalanlage!
- \_ angenehme, funktionale Raumgrößen und ein weitläufiger Charakter der Einheit sorgen für ein angenehmes Raumgefühl
- \_ großer Flurbereich – bietet viel Platz für eine Garderobe und Kommoden
- \_ geräumige Küche mit moderner Einbauküche – brauner Holzoptik Front, heller Fliesenspiegel



- \_großzügiges Wohnzimmer mit viel Platz für eine Wohnlandschaft und ein Esstisch mit Stühlen – viele Fenster und kleiner Balkon
- \_großes Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Waschtisch mit Nischen und WC, helle Wand- und Bodenfliesen – neutral und modern, zzgl. Stellplatz für eine Waschmaschine und einen Trockner
- \_Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank
- \_kleiner Abstellraum zum abstellen von Pflegeutensilien und diversen anderen Gegenständen
- \_weiße Wände (Raufasertapete frisch geweißt) in Kombination mit braunen Holzfenstern
- \_heller Laminatfußboden im Schlafzimmer und ein Echtholzparkettfußboden (Fischgrätenmuster) im Wohnzimmer – hochwertig und elegant
- \_exquisiter Fliesenfußboden im Flur und im Abstellraum (hellbraun-meliert)
- \_hochwertige und helle, weiße Fliesenböden im Küchenbereich und im Badbereich lassen die Räume freundlich wirken
- \_Gegensprechanlage sowie sichere, schwere Hauseingangstüren
- \_ eigenes Kellerabteil sowie gemeinschaftlich nutzbarer Kellerbereiche und Wäskeskeller

## Sonstiges

Besichtigungen sind nur nach Absprache mit dem aktuellen Mieter möglich.

Die Einheit ist seit/ab dem 15.04.2024 für 610,00 € pro Monat (7.320,00 € p.a. (netto/kalt)) vermietet mit einer monatlichen Nebenkostenvorauszahlung i. H. v. 175,00 € pro Monat. Die fixierte Mietdauer (Kündigungsschutz) beträgt 24 Monate.

### Haftungsausschluss

Alle genannten Informationen wurden den Angaben des Eigentümers entnommen, eine Haftung wird ausgeschlossen. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.

Bei Kaufvertragsabschluss entsteht unsererseits gegenüber dem Käufer ein Honoraranspruch in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer des beurkundeten Kaufpreises.

Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter aufgrund unbefugter Weitergabe des Angebotes durch den Angebotsempfänger einen Kaufvertrag abschließt und wenn der Ankauf über eine Tochter-/Beteiligungsgesellschaft bzw. dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma – auch wenn diese anders firmiert – erfolgt.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	ab dem 1.5.2014
Gültig bis	12.03.2028



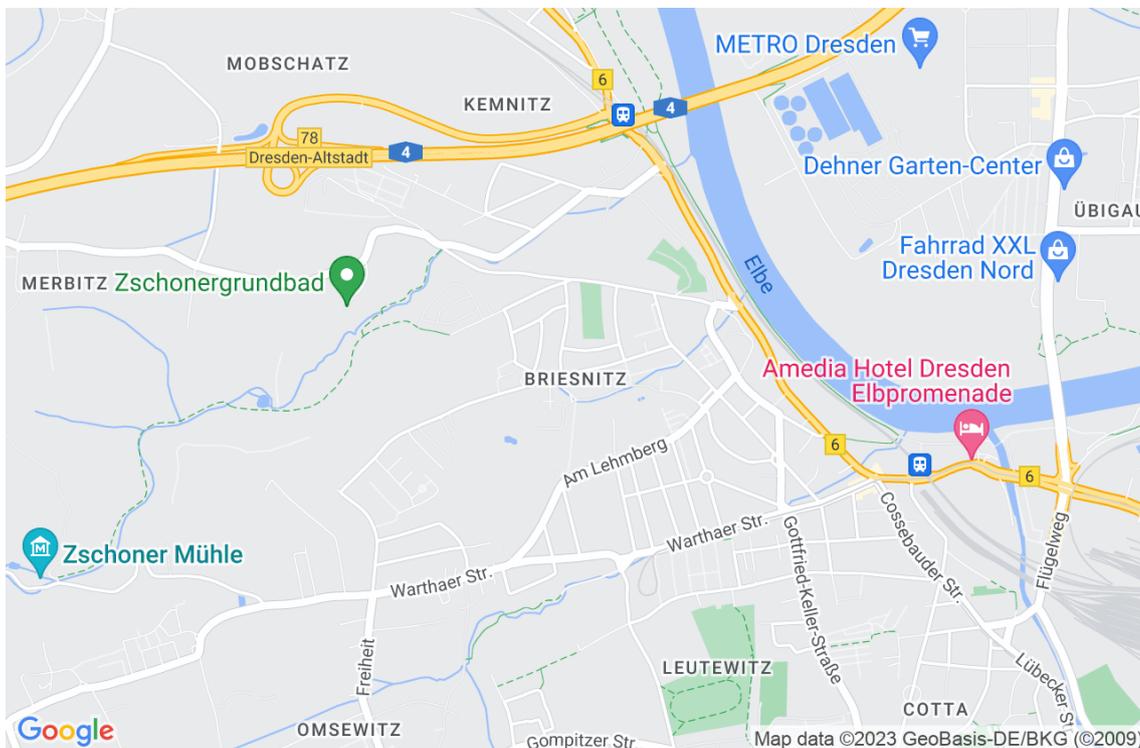


Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1910
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



## Lage

Dresden-Briesnitz/Cotta – Der beliebte Wohnstandort Dresden Briesnitz verbindet zentrumsnahes Wohnen mit idyllischer Atmosphäre. Die Nähe zur Elbe lädt zu Spaziergänge und Radtouren ein. Die aufgelockerte Wohnbebauung, der Gartenstadtcharakter sowie die ausgezeichnete Nahverkehrsanbindung verleihen dem Stadtteil einen hohen Wohnwert. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls vor Ort, wie z. B. Kindertagesstätten, Grund- /Oberschule und Gymnasium, sowie Ärzte und ausreichend Einkaufsmöglichkeiten. Mit den Straßenbahnlinien 1 und 12, sowie der Buslinie 68 erreicht man in wenigen Minuten die Dresdner Innenstadt. Der Anschluss an das S-Bahnnetz ist zu Fuß in ca. 5 Minuten erreichbar. Mit dem Auto erreichen Sie in ca. 15 Fahrminuten bequem den Dresdner Flughafen. Die nächste Autobahnauffahrt liegt ca. 5 Autominuten entfernt.





Hausansicht - Rückansicht (1)



Hausansicht (3)



Hausansicht (1)



Hausansicht (2)



Haupteingang Objekt



Treppenaufgang/Gemeinschaftsflur





Zugang zur Wohneinheit



Flur



Flur



Küche mit Einbauküche



Küche mit Einbauküche



Küche mit Einbauküche





Wohnzimmer - Fensterfront



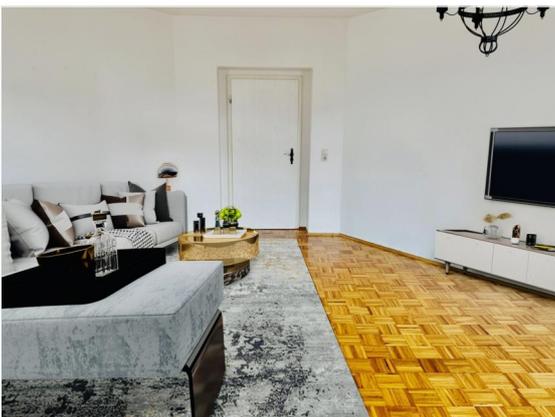
Ausblick vom Balkon



Wohnzimmer - visualisiert



Wohnzimmer - visualisiert



Wohnzimmer - visualisiert



Tageslichtbad mit Eckbadewanne





Tageslichtbad - visualisiert



Schlafzimmer - visualisiert



Schlafzimmer - visualisiert



Abstellkammer



Grundriss - visualisiert



Hausansicht - Rückansicht (2)





Hofansicht/Gemeinschaftsgarten (1)



Hofansicht/Gemeinschaftsgarten (2)



Eingang zum Hof

