

+KAPITALANLAGE+ – vermietete Etagenwohnung in zentraler Lage von Dresden – Friedrichstadt!

01067 Dresden, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: ALR_2022_22



Wohnfläche ca.: 61,71 m² - Kaufpreis: 184.990 EUR

+KAPITALANLAGE+ – vermietete Etagenwohnung in zentraler Lage von Dresden – Friedrichstadt!

Objekt ID	ALR_2022_22
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	01067 Dresden
Etage	3
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	61,71 m²
Nutzfläche ca.	61,71 m²
Vermietbare Fläche ca.	61,71 m²
Wohneinheiten	18
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1900
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Verfügbar ab	in Absprache
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Keller, Personenaufzug
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	325 EUR
X-fache Miete	30,23
Mieteinnahmen (Ist)	6.120,00 EUR pro Jahr
Kaufpreis	184.990 EUR





Objektbeschreibung

- zentrumsnahe Eigentumswohnung in der 3. Etage eines Mehrfamilienhauses
- direkt am Krankenhaus Dresden-Friedrichstadt in einer ruhigen Seitenstraße gelegen
- Wohneinheit bietet eine Gesamtfläche von ca. 61,71 m²
- ausgestattet mit einem Balkon und lichtdurchflutet durch viele Fenster
- Der Wohn- und Dielenbereich ist mit Laminat aus Eiche ausgelegt
- alle Räume sind vom Flur aus begehbar
- Flur bietet genug Stellplatz für eine Garderobe und Kommode
- großzügiger Küchenbereich auf ca. 12,22 m² mit Platz für einen kleinen Esstisch für 2-3 Personen
- weiße Wandfliesen im Bereich der Küchenzeile
- momentan mit einer L-förmigen Küche ausgestattet (Mietereigentum)
- Zugang zum Balkon ist über die Küche möglich
- Balkon ist ruhig gelegen zum Hinterhof
- Badezimmer ist raumhochgefließt mit einer Gesamtfläche von ca. 5,38 m²
- dieses ist ausgestattet mit einer Badewanne und bietet Platz für eine Waschmaschine
- ebenfalls integriert ist eine funktionale Nische über dem Waschtisch zum Ablegen von Pflegeutensilien
- ein eingebautes Abluftfiltersystem sorgt für eine angenehme Raumluft im Badezimmer
- zwei großzügige Wohn- und Schlafräume mit ca. 17,01 m² bzw. ca. 19,91 m²
- zwei große Fenster in den Räumen unterstreichen ein angenehmes Raumambiente
- die Wände (Glattputz) sind aktuell in Weiß gehalten
- holzfarbener Laminatfußboden unterstreichen den funktionalen Stil des Raumkonzeptes
- beide Räume bieten eine großzügige Raumaufteilung für verschiedenste Einrichtungsstile
- Kellerabteil (trocken) mit ausreichend Lagerfläche garantiert
- im Hinterhof steht eine kleine Sitzecke zur Verfügung, welche mit genutzt werden kann
- weiterhin ist das Wohnhaus mit einem Aufzug ausgestattet
- dieses Mehrfamilienhaus besteht aus 18 Wohnparteien
- eine engagierte Hausverwaltung und eine harmonische Umgebung garantieren eine sorgenfreie Kapitalanlage

Ausstattung

- Massiv errichtetes Mehrfamilienhaus
- zentrumsnahe Eigentumswohnung in der 3. Etage
- Aufzug bis vor die Wohnungseingangstür - Treppensteigen nicht notwendig!
- fortlaufende Instandhaltungsmaßnahmen - guter Zustand des Hauses
- Kombination aus weißen Holztüren und eleganten Türgriffen und Scharnieren aus Edelstahl
- Wohn- und Schlafräume mit Laminat in Holzoptik und einem SAT/TV-Anschluss
- Küche mit weißen Bodenfliesen und weißen Wandfliesen im Bereich der Einbauküche
- Balkon anliegend an den Küchenbereich
- Bad mit weißen Bodenfliesen und weiße raumhohe Wandfliesen, hochwertigen Standard-Armaturen, Dusch-Wannen-Kombination, Waschtisch und WC, Waschmaschinenstellplatz
- Kellerbereich funktional und trocken (keine Nässebildung)
- Hinterhof zur gemeinschaftlichen Nutzung mit kleiner Sitzecke vorhanden



Sonstiges

Das Objekt ist für ca. 6.120,00 € p.a. (kalt) vermietet mit einem monatlichen Nebenkostenvorauszahlungsabschlag von ca. 250,00 € (ca. 3.000,00 € p.a.) - es handelt sich um sehr zuverlässige Mieter, welche gern weiterhin im Objekt verbleiben wollen.

Die Einrichtung der Wohneinheit wurde zum Schutz der Mieter visualisiert und entspricht nicht der tatsächlich vorhandenen Einrichtung.

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	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	ab dem 1.5.2014
Gültig bis	22.10.2032
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	108,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Dresden - Friedrichstadt - der zentrumsnahe Stadtteil überzeugt mit Kultur und Dienstleistung. Alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Parks oder auch kulturelle Hotspots prägen diesen Stadtteil. Hier findet jede Generation Ihren Lebensmittelpunkt. Eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Personen-Nah-Verkehr ist durch die zahlreichen Straßenbahn- und Buslinien gegeben - Hauptverkehrsknotenpunkt ist die Haltestelle „Bahnhof Mitte“. Mit der S-Bahn erreichen Sie in ca. 20 Fahrminuten bequem den Dresdner Flughafen. Die nächste Autobahnauffahrt liegt ca. 10 Autominuten entfernt.





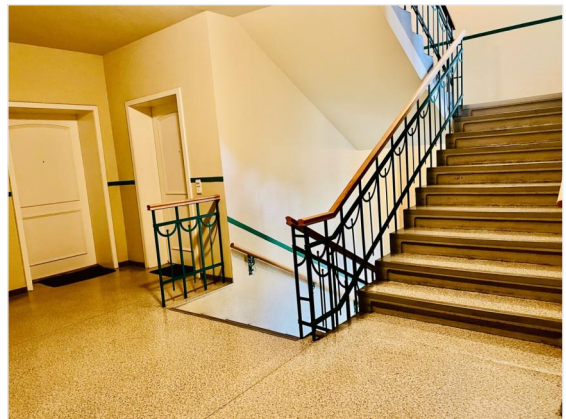
Wohn- und Schlafraum 1 (visualisiert)



Objektansicht (außen)



Hauseingang



Treppenhaus



Aufzug



Flur 1 (visualisiert)





Flur 2 (visualisiert)



Küche mit Blick in den Flur (visualisiert)



Küche (visualisiert)



Küche mit Blick zum Balkon



Balkon 1



Balkon 2





Blick vom Balkon



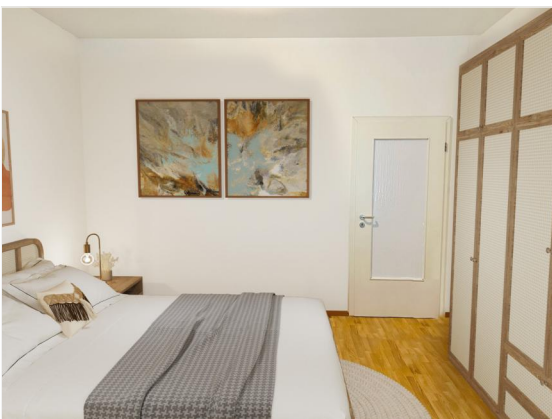
Badewanne (visualisiert)



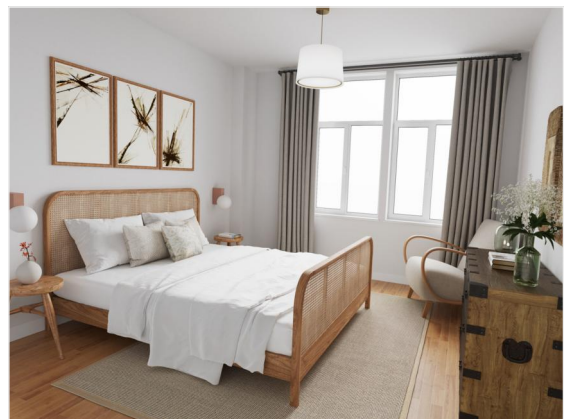
Badezimmer 1 (visualisiert)



Badezimmer 2 (visualisiert)



Wohn- und Schlafraum 1 (visualisiert)



Wohn- und Schlafraum 2 (visualisiert)





Grundriss (visualisiert)

