

Exposé

ATTRAKTIVE 3-RAUM-EIGENTUMSWOHNUNG MIT BALKON IN MEISSENS INNENSTADT



Rosa-Luxemburg-Str. 2 in 01662 Meißen
Wohnung Nr. 5, 2. Obergeschoss rechts

wohlfreundliche ca. 63,36 m²-3-Raum-Wohnung mit Balkon und Kellerabteil

KURZBESCHREIBUNG

Schöne ca. 63,36 m² große Dreiraumwohnung in begehrter Innenstadtlage Meißens. Sie betreten die Wohnung über den großzügigen Flur, dieser bildet den Mittelpunkt der Einheit und von hier sind alle weiteren Räume begehbar. Das Wohnzimmer ist der größte Raum und durch die großen Fenster sehr schön lichtdurchflutet. Die beiden Schlafzimmer sind praktisch geschnitten. Die großzügige Küche kann als Wohnküche genutzt werden und bietet den Zugang zum Balkon, welcher in den Innenhof zeigt. Das innenliegende Bad ist mit einer Badewanne, Lüfter und dem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Abstellraum auf halber Treppe.

ORTSBESCHREIBUNG

Meißen



Die Kreisstadt Meißen liegt im gleichnamigen Landkreis und ist international berühmt für die Herstellung des Meißner Porzellans, das als erstes europäisches Porzellan seit 1708 hergestellt wird. Meißen – inmitten herrlicher Landschaft gelegen – ist nicht nur Touristen- und Ausflugsziel.

In Meißen ist ein zunehmendes Wachstum von Wirtschaft, Kultur, Bevölkerung und Infrastruktur positiv erlebbar. Die gewachsene und hervorragend ausgebaute Infrastruktur sowie die Nähe zur

Landeshauptstadt und Kunstmetropole Dresden sowie zum Nationalpark Sächsische Schweiz machen Meißen auch als familienfreundlichen Wohnort attraktiv.

Aus welcher Himmelsrichtung Sie auch kommen, den Meißner Burgberg kann man schon von weitem sehen. Er wird bekrönt von den Türmen des gotischen Meißner Doms und der berühmten Albrechtsburg, dem ersten Schloss Deutschlands. Mit einer einzigartigen Altstadt, die fast vollständig unter Denkmalschutz steht und mit ihren individuellen Gassen, liebevoll sanierten Häusern, begrünten Hinterhöfen und kulturellem Reichtum wählen immer mehr Menschen Meißen zu ihrem neuen Lebensmittelpunkt.

Als nordöstlichstes Weinanbaugebiet, entlang der „Sächsischen Weinstraße“, laden zahlreiche gemütliche Weinstuben und im Sommer Besenwirtschaften zu einem Gläschen Wein ein. Höhepunkt ist jedes Jahr im September das „Meißner Weinfest“.

Einwohnerzahl

Meißen, ca. 28.044 Einwohner



ORTSBESCHREIBUNG

Verkehrslage



Meißen ist aus allen Richtungen gut erreichbar. Von Dresden nur 25 km entfernt und von Leipzig 80 km, ist Meißen über die Autobahnen und Bundesstraßen sehr gut angebunden.

Die S-Bahn in Richtung Dresden verkehrt alle 20 Minuten. Hier sind Sie an das bundesweite ICE-Netz angebunden oder können bequem den Flughafen Dresden erreichen. Mit dem Bus gelangen sie zuverlässig in die umliegenden Regionen. Und sogar mit der Fähre oder dem Ausflugsschiff gelangen Sie nach Meißen. Die Flotte der 1836 gegründeten sächsischen Dampfschiffahrtsgesellschaft gilt als älteste und größte Raddampferflotte der Welt. Die historischen Schaufelraddampfer bringen Sie elbauf- oder abwärts.

Nachbarbebauung und Infrastruktur

Individuelle, mehrgeschossige bis offene Umgebungsbebauung zur Wohnnutzung mit hohem Gewerbeanteil. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Objekt befinden sich Lebensmittelmärkte sowie Restaurants und Cafés und alle Dinge des täglichen Bedarfs. Banken, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kitas oder Parks sind in Meißen gut vertreten. Unweit vom Objekt befindet sich die nächste Bushaltestelle. Den S-Bahnhof Meißen erreichen Sie mit dem Bus oder fußläufig in ca. 1 km. Von dort gelangen Sie in ca. 30 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof Dresden.

Ver-/Entsorgung

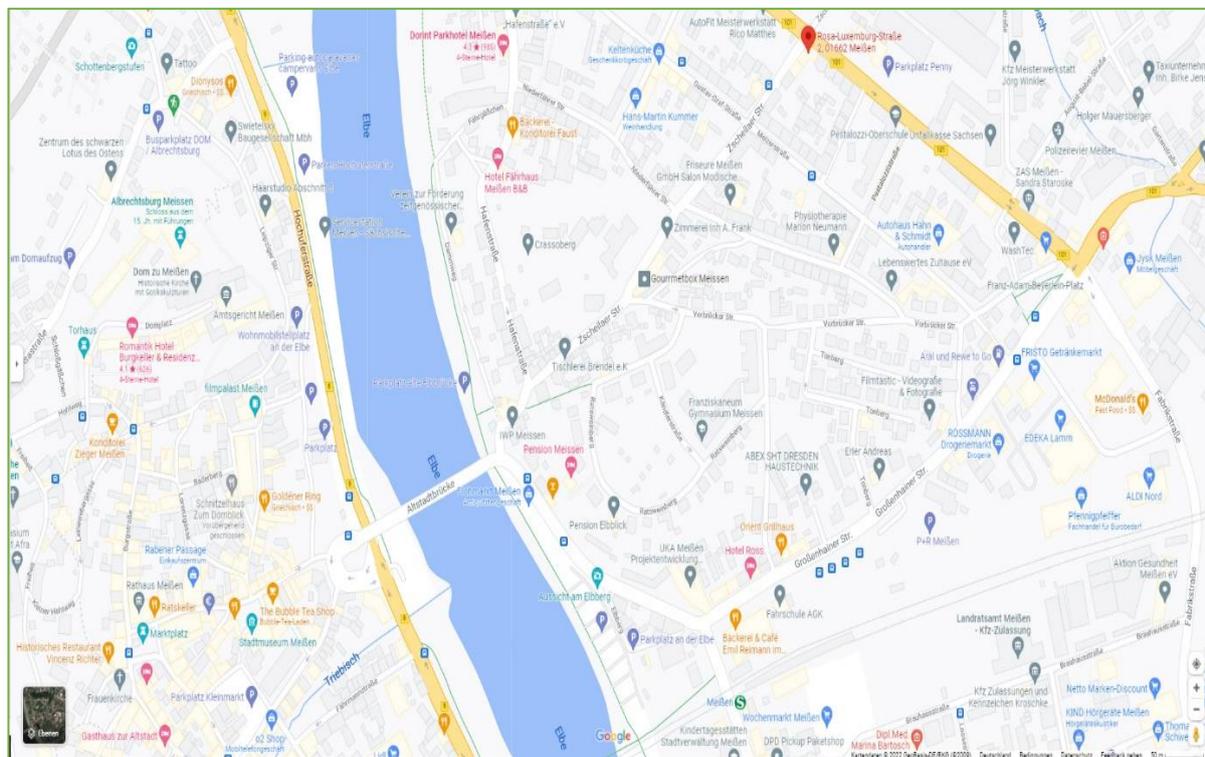
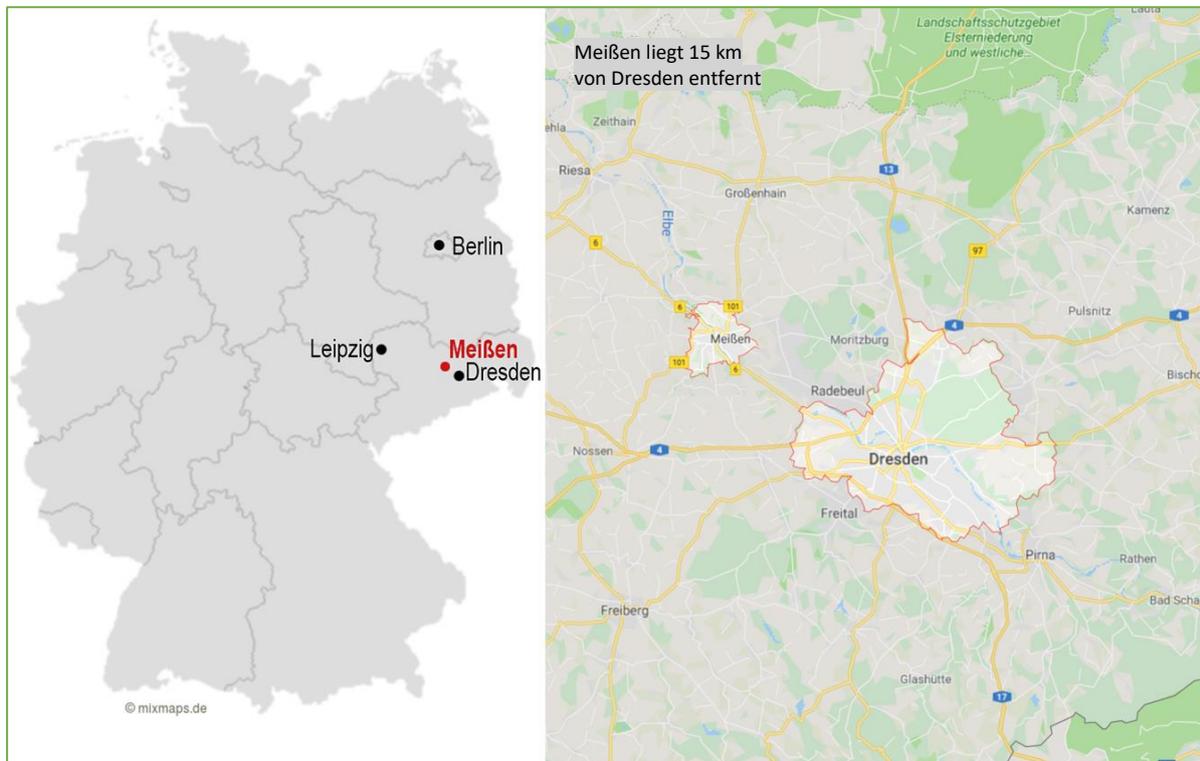
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss

Erschließung

stadttechnische Medien liegen ortsüblich an, Abwässer werden über die städtische Kanalisation entsorgt



OBJEKTLAGE



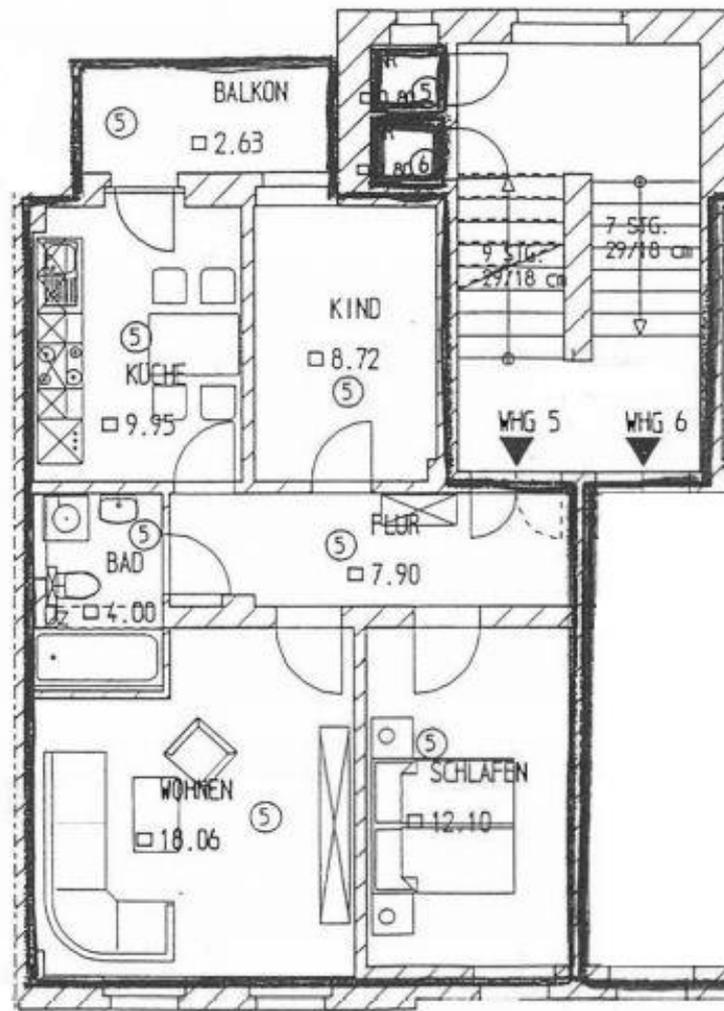
AUSSENANSICHTEN – HAUS



OBJEKTÜBERSICHT

WOHNUNGSGRÖSSE	ca. 63,36 m ²
ETAGE	2. Obergeschoss
GEBÄUDEART	Unterkellertes Mehrfamilienhaus in Massivbauweise mit ausgebautem 1. Dachgeschoss
BAUJAHR	ca. 1900
SANIERUNG, MODERNISIERUNG	Saniertes und modernisierter Altbau (ca. 2000) entsprechend den Denkmalschutzauflagen
DACH	zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, ausgebautes Mansardendach, Pfanneneindeckung
FASSADE	Mineralputz mit Farbanstrich
TREPPEN	massive Betontreppe mit Natursteinbelag und Stahlgeländer, Treppenhausrenovierung ist für 2022 geplant und beschlossen
HEIZUNG	zentrale Fernwärme-Heizung mit Warmwasserbereitung, Wandheizkörper mit Farbanstrich
ENERGIEAUSWEIS	wird nicht benötigt, da Denkmalschutz
FENSTER	Holzfenster mit Wärme-/Schallschutzverglasung
BAD	türhoch gefliest, innenliegend mit Lüfter, Badewanne, WC, Ablesesims über dem WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
KÜCHE	Küche mit Fliesenspiegel und Zugang zum Balkon
FUSSBÖDEN	Laminat in allen Wohnräumen, Fliesen in Küche, Flur und Bad
WANDBEKLEIDUNGEN	Raufasertapete, Fliesen
TÜREN	Aufgearbeitete Haus- und Wohnungseingangstüren aus Holz, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage, Dekorit beschichtete Innentüren
BALKON	ja
SONSTIGES	der Innenhof mit Fahrradstellplätzen und Wäscheplatz kann von allen Mietparteien genutzt werden

GRUNDRISS



EIGENTÜMERINFORMATIONEN

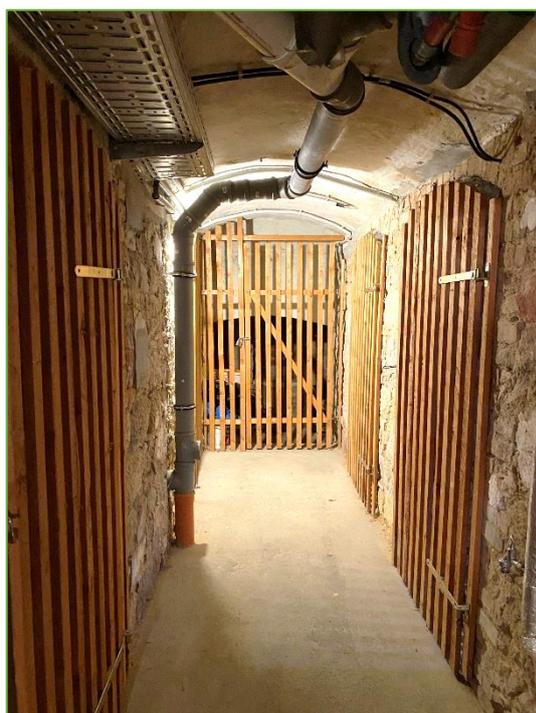
Miteigentumsanteile	132,52 MEA / 1.000 MEA
Hausgeldzahlung	341,00 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 260,50 € und nicht umlagefähige Kosten: 80,50 €
Instandhaltungsrücklage	2.154,68 € per 31.12.2020
Mieter	vermietet seit 01.12.2015
Nettokaltmiete	315,00 € p.m. 3.780,00 € p.a.
Gesamtmieteinnahmen	315,00 € p.m. (entspricht monatlich 4,97 €/m ²) 3.780,00 € p.a.
Kaufpreis	122.594,59 €

INNENANSICHTEN DER WOHNUNG WOHNRÄUME, KÜCHE, BAD, BALKON



GEMEINSCHAFTSRÄUME

HAUSFLUR, WOHNUNGSEINGANGSTÜREN, TREPPENFLUR, KELLERGANG





Mein Finanzpartner

Rosa-Luxemburg-Str. 2, 01662 Meißen



„Immobilien können weder verloren gehen oder gestohlen noch mitgerissen werden. Mit gesundem Menschenverstand gekauft, vollständig bezahlt und mit angemessener Sorgfalt verwaltet, handelt es sich um die sicherste Investition der Welt.“

– Franklin D. Roosevelt, 32. Präsident der USA

Haftungshinweis:

Die von uns gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen nach Informationen des Vermieters/ Verkäufers und den uns übergebenen Informationen zusammengestellt. Eine Gewähr für diese Angaben können wir nicht übernehmen. Wichtige Zahlen und Informationen sind am Objekt zu überprüfen.

Zwischenvermietung/ -verkauf bleibt vorbehalten.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass alle Angaben und Preise sowie Reservierungen unverbindlich sind und immer nur vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers gelten. Ein Rechtsanspruch auf einen Kauf- oder Mietvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung des selbigen durch den Eigentümer zustande. Gültig ist der tatsächlich abgeschlossene Kauf- oder Mietvertrag, die Teilungsverträge, der Verwalter- sowie der Darlehensvertrag.

Die eingestellten Grundrisse sind Darstellungsbeispiele! Es können sich Abweichungen ergeben.