

# REPPE

IMMOBILIEN

## 3-RAUM MAISONNETTEWOHNUNG



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

<b>Exposé-ID:</b>	3774
<b>Objektart:</b>	Maisonette
<b>Lage:</b>	01159 Dresden
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Wohnfläche:</b>	74,41 m <sup>2</sup>
<b>Mieteinnahmen IST:</b>	5.900,16 € (p.a.)
<b>Käuferprovision:</b>	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
<b>Kaufpreis:</b>	170.000,00 €

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine 3-Raum Maisonettewohnung in gefragter Lage in Dresden Naußlitz.

Die ruhig gelegene, gut geschnittene Wohnung liegt im 3. OG eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten in zweiter Reihe im ruhigen hinteren Bereich eines großen Grundstücks mit direkter Tiefgaragenzufahrt. Über die danebenliegende Kleingartenanlage hinweg haben Sie einen freien, weiten Blick auf Dresden.

Das derzeitige Mietverhältnis besteht seit Dezember 2008. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 461,00 €, was 6,23 € / m<sup>2</sup> entspricht. Der Mietzins für den PKW Stellplatz beträgt 30,68€. Die Nebenkostenvorauszahlung wird mit 337,00 € angegeben. Das momentane Hausgeld beträgt 458,00 €.

## LAGEBSCHREIBUNG

Naußlitz ist ein Stadtteil im Südwesten von Dresden. Die zahlreichen Seitenstraßen mit vielen Grünflächen, Schulen und Kindertageseinrichtungen ziehen vor allem junge Familien an.

Auch bei Studenten erfreut sich das aufstrebende Viertel großer Beliebtheit, was nicht zuletzt an der sehr guten Infrastruktur und der kurzen Distanz zur TU-Dresden liegt.

An der bekannten Kesselsdorfer Straße finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, aber auch kleine Cafés und Bäckereien. Architektonisch hat Naußlitz einiges zu bieten. Häufig zu entdecken sind die typischen Würfelhäuser, Gründerzeithäuser mit raffinierten Fassaden sowie moderne Wohngebäude.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist sowohl zur Innenstadt als auch zu den Autobahnen A4 und A17 gegeben. In wenigen Minuten erreicht man - ob mit Auto, Bus oder Bahn - u.a. die Altstadt mit den vielen Sehenswürdigkeiten wie Zwinger oder Frauenkirche und die großen Einkaufszentren.

## AUSSTATTUNG

Sie betreten die Wohnung über einen kleinen Flur neben der Gästetoilette und kommen in einen großzügigen Wohn- und Esszimmerbereich mit angrenzender Küche und Balkon mit Nordostausrichtung. Über die Wendeltreppe erreicht man die Galerie-Ebene, in welcher sich zwei weitere Zimmer sowie das Hauptbad befinden. Alles ist freundlich und hell sowie sehr gepflegt.

Zur Wohnung gehört ein abschließbarer Kellerraum und ein Doppelparker-Stellplatz in der Tiefgarage, die vom Treppenhaus direkt zugänglich ist.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Böden sind mit Laminatboden ausgestattet, die Fenster sind doppelt verglaste Kunststofffenster

## SONSTIGES

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Gas

Baujahr: 1995

Energiekennwert: 105,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Der Verkauf findet freihändig statt. Wir handeln im direkten Auftrag des Eigentümers. Alle Angaben, Abmessungen, Darstellungen und Preisangaben sind nach bestem Wissen und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Dritten übermittelt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma REPPE IMMOBILIEN GMBH die in den Objektdetails aufgeführte Maklerprovision. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

# REPPE

---

## IMMOBILIEN

Weigangstraße 1 | 02625 Bautzen  
T: +49 (0) 3591 53 26 26  
F: +49 (0) 3591 53 25 46  
M: [info@repppe-immobilien.de](mailto:info@repppe-immobilien.de)  
Internet: [www.repppe-immobilien.de](http://www.repppe-immobilien.de)  
Geschäftsführer: Frank Reppe  
Amtsgericht Dresden HRB 16388

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Das Objekt kann nach vorheriger Absprache kurzfristig besichtigt werden.

### **ANSPRECHPARTNER**

Herr Dan Reppe

# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Zufahrt Tiefgarage

# REPPE

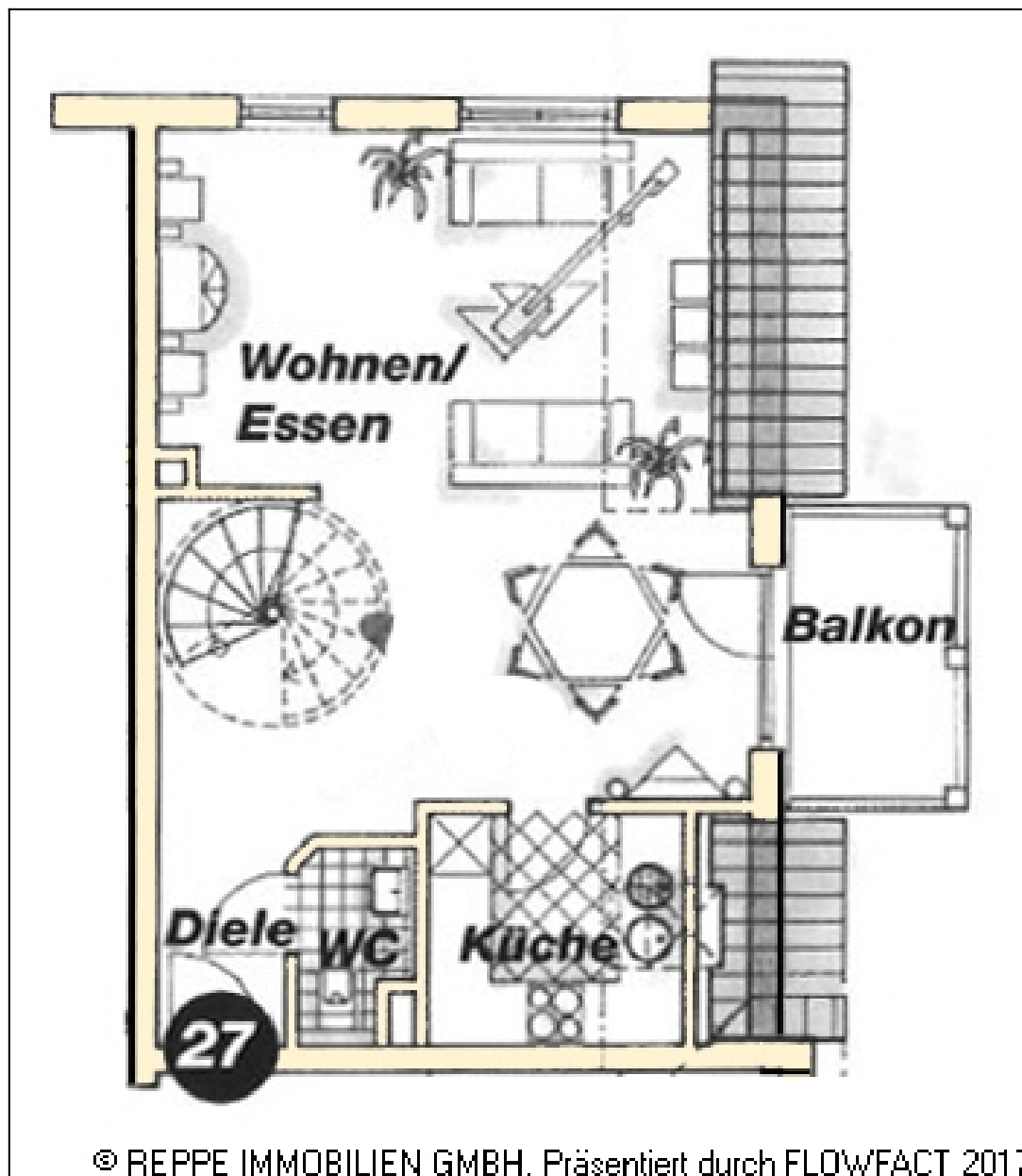
IMMOBILIEN



Stellplatz

# REPPE

IMMOBILIEN

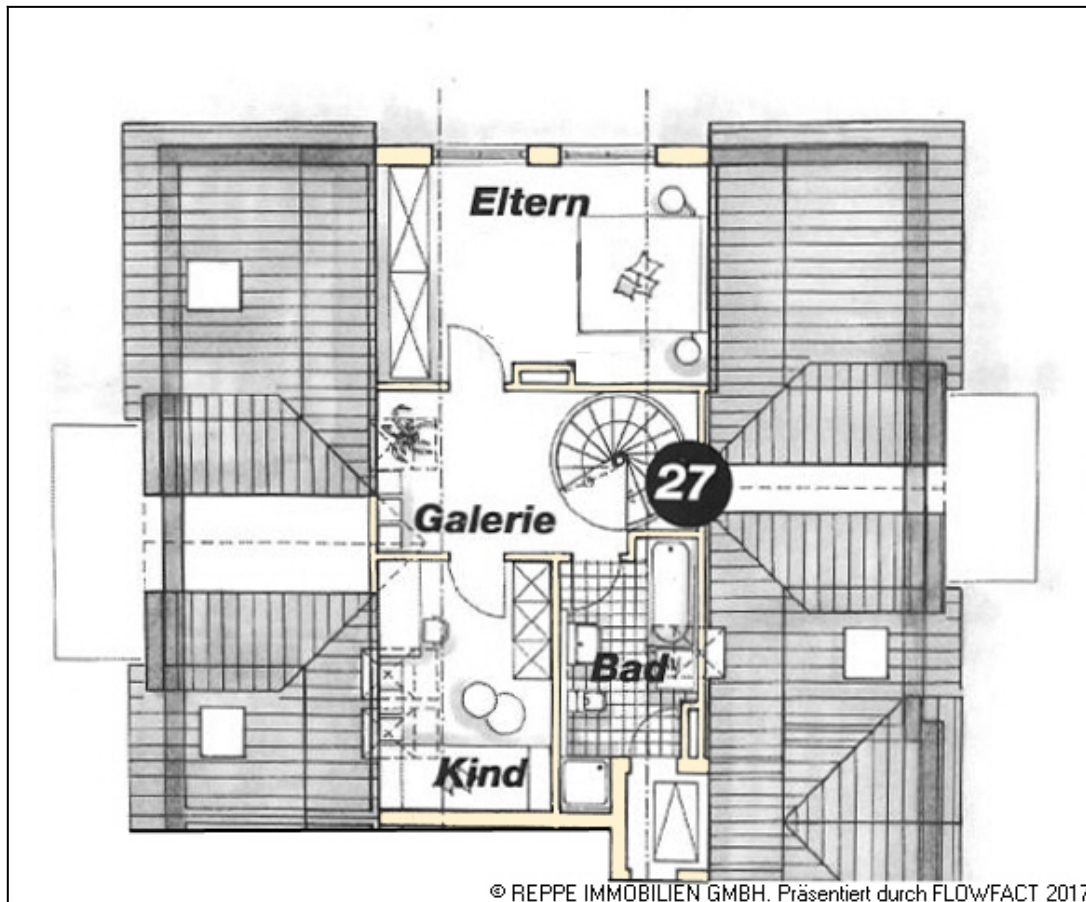


© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss

# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Galerie