

Exposé

**ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG INKL. TIEFGARAGENSTELLPLATZ
IM SPECKGÜRTEL VON MEISSEN**

Fichtenstraße 8
01689 Niederau
Sachsen



gut geschnittene ca. 47 m²-2-Raum-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz

KURZBESCHREIBUNG

Objektbeschreibung

Die 2-Raumwohnung befindet sich im 1. Obergeschoß eines Mehrfamilienhauses in einer guten und ruhigen Wohnlage Niederaus. Der offen gestaltete Flur bietet den Zugang zu allen Wohnräumen und dem Bad. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das Wohnzimmer vom welchem aus der Balkon sowie die Küche inkl. Abstellraum betreten werden kann. Der Balkon ist großzügig geschnitten und hat den Vorteil einer kleinen Nische, in welcher der Wäscheständer oder die Balkonmöbel verstaut werden können. Der Blick geht unverbaut ins Grüne. Die Küche ist räumlich vom Wohnzimmer abgegrenzt und mit einem großen Fenster ausgestattet. Das Schlafzimmer ist praktisch geschnitten und durch die bodentiefen Fenster sehr schön lichtdurchflutet. Das innenliegende Bad ist hell gefliest mit einem Lüfter sowie einer Badewanne ausgestattet.

Ein Tiefgaragen-Stellplatz sowie eine Kellerabteil ist der Wohnung zugehörig.

ORTSBESCHREIBUNG

Niederau



Die Gemeinde Niederau befindet sich geografisch zwischen dem Touristenmagneten Meißen, dem Luftkurort Weinböhla und Moritzburg, bekannt durch das Wasserschloss von August dem Starken und als Drehort des Weihnachtsklassikers „Drei Haselnüsse für Aschenputtel“.

Die gewachsene und hervorragend ausgebaute Infrastruktur sowie die Nähe zur Landeshauptstadt und Kunstmetropole Dresden sowie zum Nationalpark Sächsische Schweiz machen Niederau auch als familienfreundlichen Wohnort attraktiv und sind besonders reizvoll für Immobilienliebhaber, die ein entspanntes Leben abseits vom Massentourismus in angenehmer Ruhe und zu erschwinglichen Preisen suchen.

Im Stadtteil Oberau wurde Mitte des vergangenen Jahrhunderts der erste deutsche Eisenbahntunnel und damit die erste „Fernverkehrsstrecke“ zwischen Dresden und Leipzig geschaffen, und somit die Weichen für die Expansion der Bahn gestellt. Dem Zahn der Zeit trotzend, ist der Bahnhof Niederau heute Deutschlands ältester erhaltener Bahnhof, wo 1992 sein 150-jähriges Bestehen gefeiert wurde.

Niederau besticht durch seine gute Lage aber auch durch seine unberührte Natur. In den ausgedehnten Mischwäldern bieten Wander-, Rad-, und Reitwege vielseitige Möglichkeiten der Entspannung. Der sächsische Weinwanderweg und der nahe Elbradweg sind nur zwei der vielen gut ausgeschilderten Wege. Im Waldbad Oberau lässt es sich im Sommer herrlich abkühlen und entspannen.

Einwohnerzahl

Niederau, ca. 4.040 Einwohner



Verkehrslage



Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung ist Niederau die Stadt der kurzen Wege. Straße (Autobahn A4, A14, A13, B101, B6), Bahn, Bus und Schiff sorgen für eine gute und schnelle Erreichbarkeit aller Ziele in Niederau und von Niederau aus nach Dresden (mit dem RB nur 30 Minuten), ins Erzgebirge und in die Sächsische Schweiz. In Dresden haben Sie Anschluss an das bundesweite ICE-Netz und erreichen den Flughafen Dresden in kürzester Zeit.

Nachbarbebauung

Offene Umgebungsbebauung zur Wohnnutzung mit und Infrastruktur geringem Gewerbeanteil, geprägt durch einen hohen Begrünungsgrad. In einem Umkreis von ca. 2km um das Objekt finden sie einen Hofladen sowie einen Demeter Bauernhofladen. In ca.5 km finden Sie in Meißen Lebensmittelmärkte sowie Restaurants und Cafés und alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Banken, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kitas oder Parks. In 400 m gelangt man zur Bushaltestelle „An der Siedlung“ die Niederau mit Meißen zuverlässig verbindet. Von dort gelangen Sie bequem nach Dresden, sowie ins Umland. Im Umfeld befinden sich Wälder und Naherholungsmöglichkeiten.

Ver-/Entsorgung

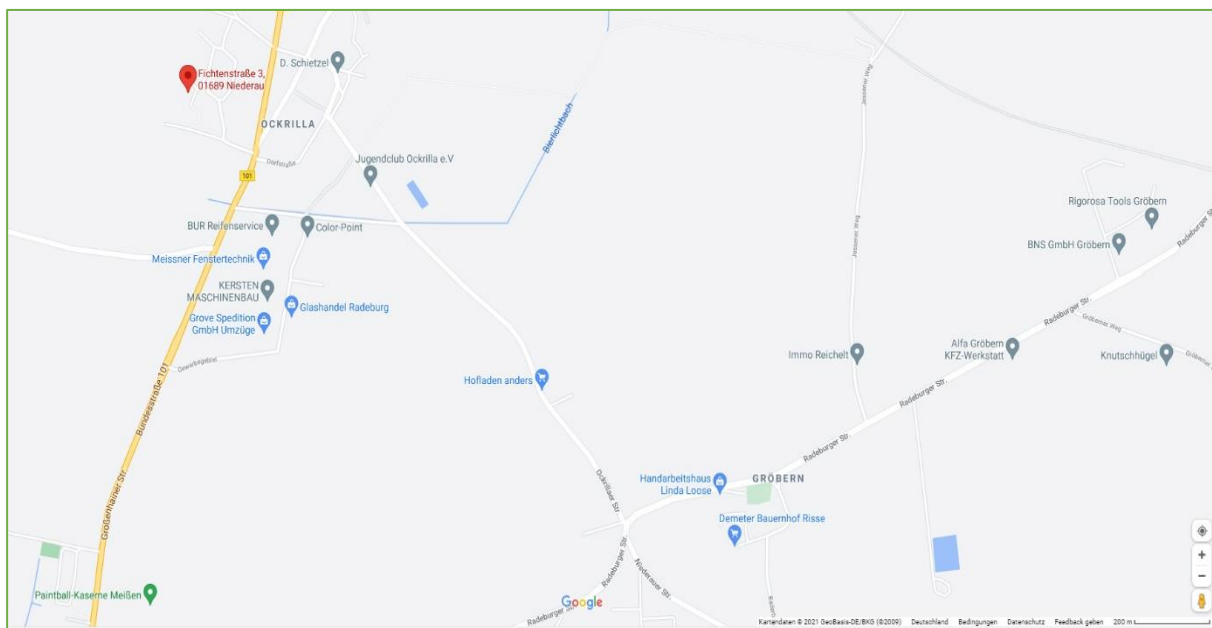
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss

Erschließung

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



OBJEKTLAGE



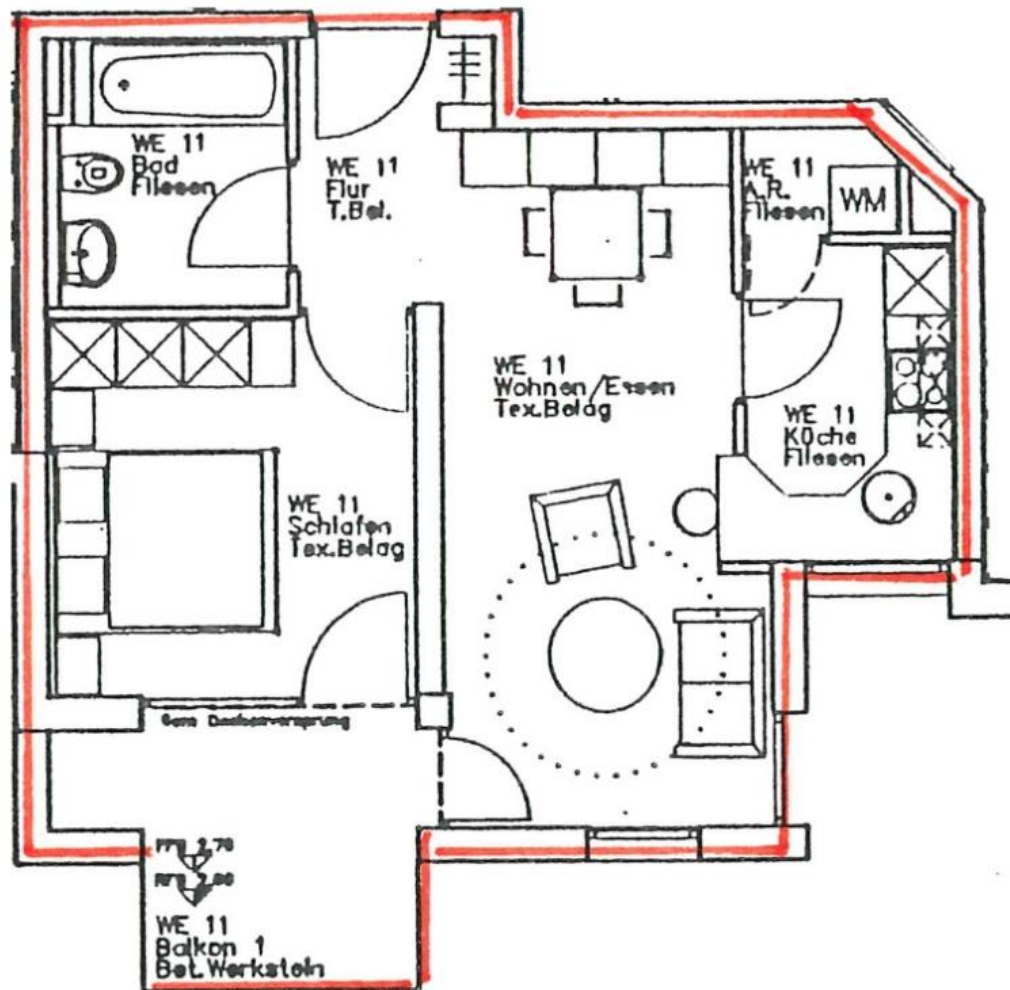
AUSSENANSICHTEN – HAUS
STRASSESEITE, BALKONSEITE, TIEFGARAGENZUFAHRT



OBJEKTÜBERSICHT

Wohnungsgröße	ca. 46,78 m ²
Etage	1.Obergeschoss
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	ca. 1995
Energieausweis	Verbrauchsausweis, 195 kWh/(m ² *a), Energieklasse F, gültig bis: 10.07.2028, Flüssiggas
Dach	zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, Pfannenziegel in roter Farbe, Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
Fassade	Mineral-Edelputz mit Farbanstrich
Heizung	Flüssiggasheizung
Treppen	Stahlbetontreppe mit Naturstein- bzw. Kunststeinbelag, Treppengeländer aus Stahl
Fenster	Kunststofffenster weiß mit Isolierverglasung und Dreh- /Kippvorrichtung sowie Rolläden
Türen	Haustür aus Kunststoff mit Glaseinsatz, Wohnungstüren aus Holzwerkstoff, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage
Fußböden	Fliesen in Küche und Bad, Teppich in den Wohnräumen
Badausstattung	innenliegendes Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken
Küchenausstattung	Fliesenspiegel, Fenster
Elektroinstallation	zeitgemäße Unterputzelektroleitungen
Sonstiges	Tiefgaragenstellplatz, Kellerabteil

GRUNDRISS



EIGENTÜMERINFORMATIONEN

Miteigentumsanteile	462 MEA / 10.000 MEA
Hausgeldzahlung	178,00 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 84,00 € und nicht umlagefähige Kosten: 94,00 €
Instandhaltungsrücklage	943,01 € per 31.12.2019
Mieter	vermietet seit 01.06.2007
Nettokaltmiete	329,52 € p.m. 3.954,24 € p.a.
Stellplatzmiete	30,68 € p.m. 368,16 € p.a.
Gesamtmieteinnahmen	360,20 € p.m. (entspricht monatlich 7,70€/m ²) 4.322,40 € p.a.
Kaufpreis	111.802,11 €

INNENANSICHTEN DER WOHNUNG

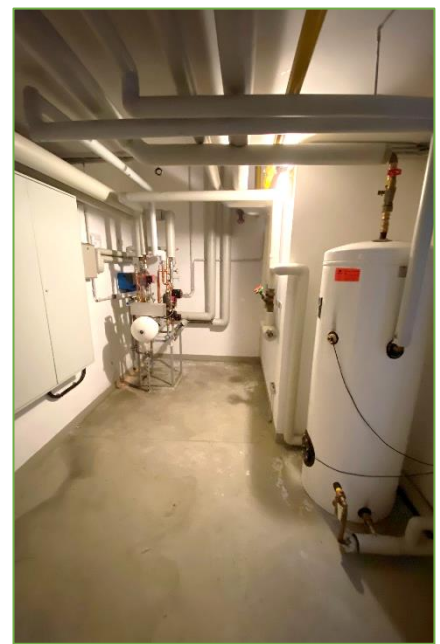
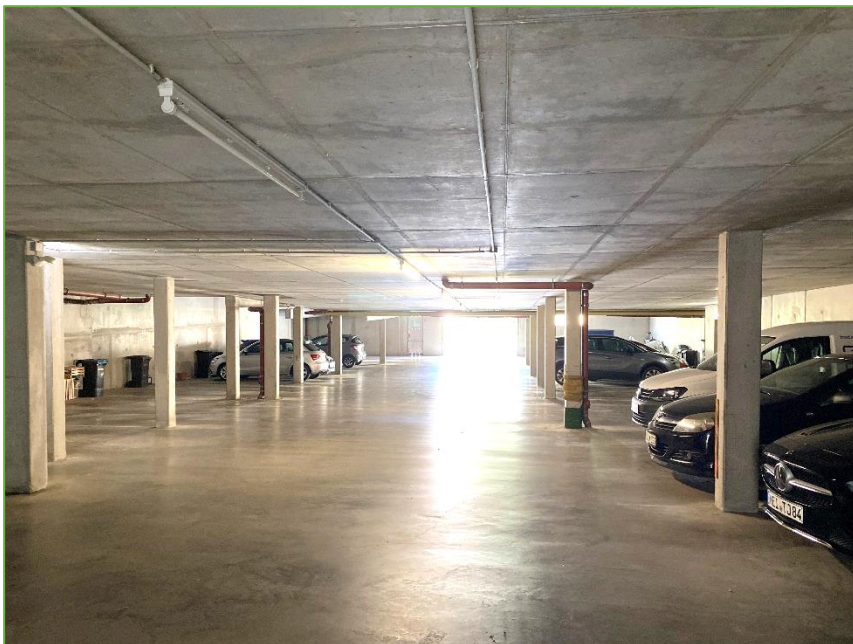
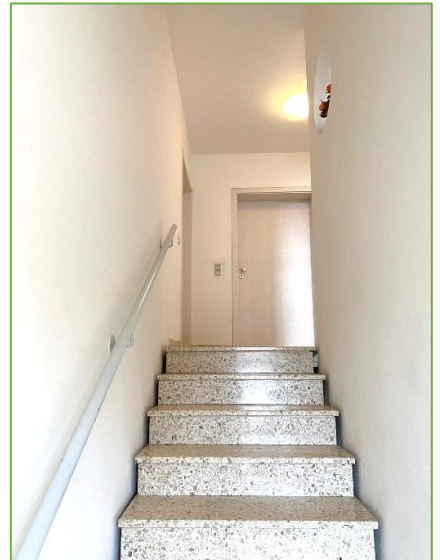
WOHNZIMMER, BAD, BALCON, SCHLAFZIMMER, KÜCHE, FLUR





Mein Finanzpartner

GEMEINSCHAFTSRÄUME HAUSFLUR, TIEFGARAGE, HAUSWIRTSCHAFTSRAUM



FICHTENSTRASSE 8
01689 NIEDERAU



„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.