

Exposé

**TOP-SANIERTE, ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG
AM FUSSE DES MEISSNER BURGBERGES
MITTEN IM ALTSTADTZENTRUM**



Baderberg 6 in 01662 Meißen
Wohnung Nr. 8 im Dachgeschoss

Frisch renovierte ca. 44 m²-2-Raum-Wohnung mit Tageslichtbad
in historischem Schmuckstück im Altstadtzentrum

KURZBESCHREIBUNG

Objektbeschreibung

Schöne ca. 44 m² große Zweiraumwohnung im zweiten Obergeschoss eines ca. 1850 errichteten Mehrfamilienwohnhauses in gut gelegener Ecklage im historischen Altstadtteil von Meißen. Am Fuß der Meißner Burg in absolut ruhigem Umfeld gelegen, kann man in der Wohnung das Flair der Meißner Altstadt genießen. Die Wohnung ist praktisch geschnitten und wurde frisch renoviert. Sie betreten die Wohnung über einen großzügig geschnittenen Flur, von dem alle Räume abgehen. Im Wohnzimmer befindet sich eine mit neuem, robustem Vinyl in Fliesenoptik ausgelegte Kochecke mit Fliesenspiegel, der Rest des Wohnraumes ist mit Laminat ausgelegt. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC. Der Raum ist türhoch weiß gefliest und wurde ebenfalls mit hochwertigem Vinylbelag ausgestattet. Das Schlafzimmer ist geräumig und verfügt über Laminatboden.

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



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. Sie befinden sich direkt in der historischen Altstadt Meißen mit seinen kleinen Shops und Cafés. 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. Ca. 100 m vom Objekt befindet sich die nächste Bushaltestelle. Den S-Bahnhof Meißen Altstadt erreichen Sie fußläufig in ca. 600 m. Von dort gelangen Sie in 30 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof Dresden.

Ver-/Entsorgung

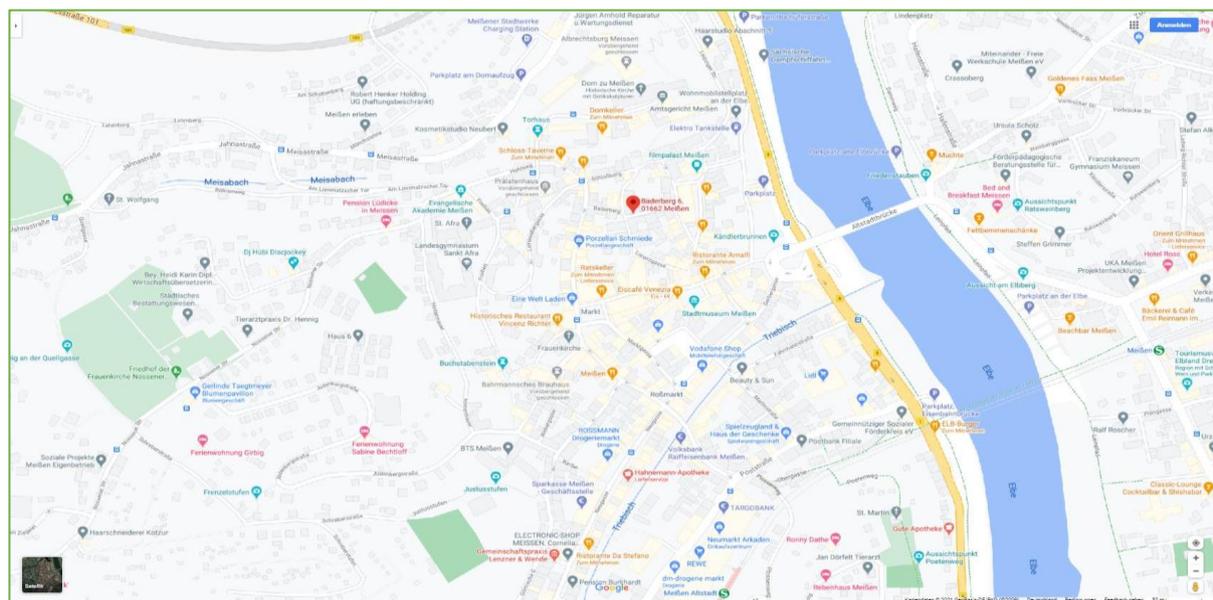
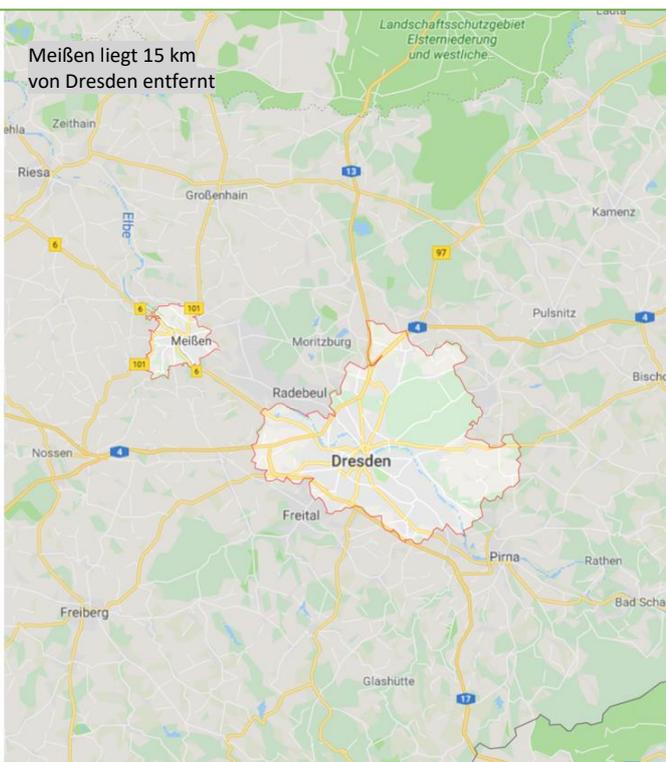
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss möglich

Erschließung

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



OBJEKTLAGE



AUSSENANSICHTEN – HAUS
STRASSESEITE, HOFSEITE MIT BALKONEN/GRÜNFLÄCHE, UMFELD



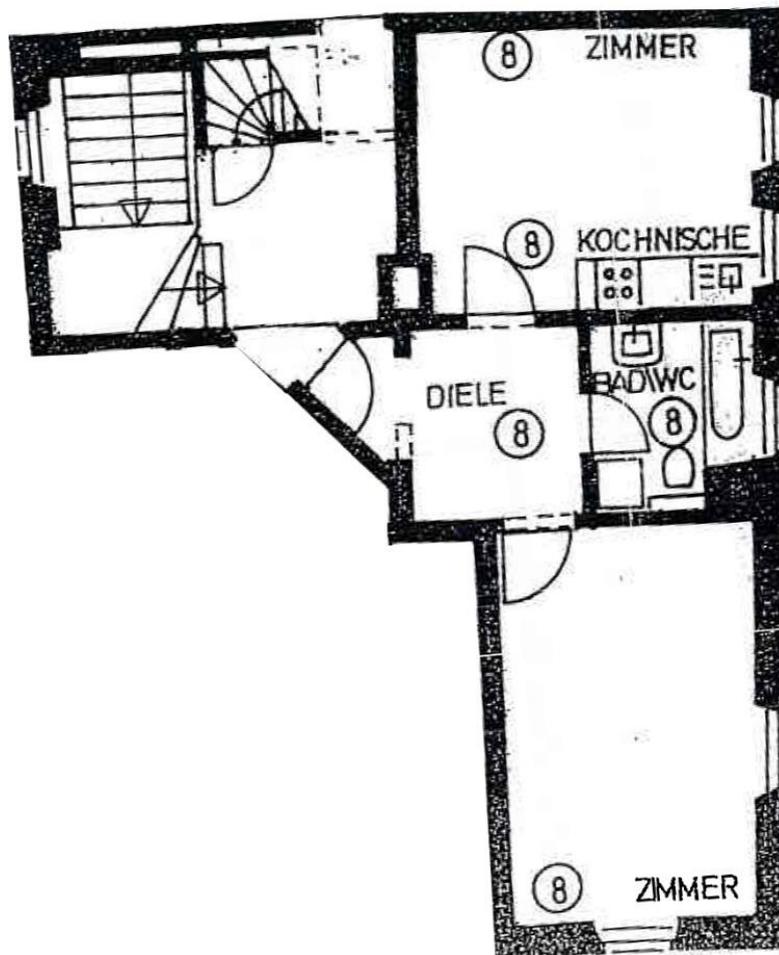
OBJEKTÜBERSICHT

Wohnungsgröße	ca. 43,72 m ²
Etage	Dachgeschoss, Mitte
Gebäudeart	historisches Mehrfamilienhaus in Massivbauweise, Einzeldenkmal
Baujahr	ca. 1850
Sanierung/Modernisierung	1998 und 2021
Objektzustand	saniertes Gebäude mit zeitgemäßer Ausstattung
Energieausweis	verbrauchsorientiert, 106,3 kWh/(m ² *a), Energieeffizienzklasse: D, Energieverbrauch für Warmwasser enthalten, gültig bis 14.11.2028, Energieträger: Fernwärme (Kraft-Wärme-Kopplung)
Dach	Dacheindeckung mit Biberschwanz einschließlich Dachlattung, Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Fassade	Massivmauerwerk, farbiger Mineralputz, Faschen sind farblich abgesetzt
Treppen	Treppen in Massivbauweise
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen	Holztüren bzw. Türen aus Holzwerkstoff, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage
Fußböden	Bad und Küche: Vinylboden in Fliesenoptik Wohnräume: Laminat
Badausstattung	mit Fenster, türhoch umlaufend gefliest, Waschtisch mit Einhebelmischbatterie, Waschmaschinenanschluss, Spültoilette mit Unterputzspülkasten und Drucktaster, Badewanne, Ablagesims vor dem Fenster
Küchenausstattung	Fliesenspiegel im Herd- und Spülenbereich, Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Spüle inkl. Abflussleitungen
Elektroinstallation	zeitgemäße Unterputzelektroleitungen, Türöffner- und Wechselsprechanlage
Heizung	Wandheizkörper mit Farbanstrich
Sonstiges	Grünfläche hinter dem Haus, Abstellraum im Dachboden

Meißen



GRUNDRISS



EIGENTÜMERINFORMATIONEN

Miteigentumsanteile	94 MEA / 1.000 MEA
Hausgeldzahlung	121,00 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 72,00 € nicht umlagefähige Kosten: 49,00 €
Instandhaltungsrücklage	525,10 € per 30.10.2020
Mieter	vermietet seit 01.08.2021
Nettokaltmiete	300,00 € p.m. 3.600,00 € p.a.
Gesamtmieteinnahmen	300,00 € p.m. (entspricht monatlich 6,86 €/m ²) 3.600,00 € p.a.
Kaufpreis	92.307,69 €

INNENANSICHTEN DER WOHNUNG

WOHNZIMMER MIT KOHECKE, FLUR



INNENANSICHTEN DER WOHNUNG

SCHLAFZIMMER, BAD



GEMEINSCHAFTSRÄUME

HAUSFLUR, HAUSEINGANGSTÜR, ABSTELLRÄUME UNTER DEM DACH





Mein Finanzpartner

BADERBERG 6 IN 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.