

Exposé

ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG IM SPECKGÜRTEL DRESDENS



Elbgastraße 122 in 01640 Coswig OT Neusörnwitz
Wohnung Nr. 6, 2. Obergeschoss/Dachgeschoss
Garage Nr. 6

Gepflegte 3-Raum-Wohnung (ca. 62,76 m²) und Garage

KURZBESCHREIBUNG

Objektbeschreibung

Helle, gemütliche 3-Raumwohnung in der 2. Etage/Dachgeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses. Der Flur bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet genügend Platz für eine Garderobe. Das Tageslichtbad hat eine große Fensterfront mit Blick in den Garten und ist mit einer Wanne, Waschbecken, WC sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die geräumige Tageslichtküche ist praktisch geschnitten und bietet zusätzlich Platz für einen Essbereich. Das Wohnzimmer ist der größte Raum in der Wohnung und lädt zum Verweilen ein, die zwei nebeneinander liegenden Schlafzimmer sind praktisch mit einer Tür verbunden und zeigen zu der Anliegerstraße. In den Wohnräumen, Flur und in der Küche wurden die Holzdielen aufgearbeitet und geben der Wohnung einen besonderen Charme. Angeboten werden außerdem der zu dieser Wohnung gehörende PKW-Stellplatz in einer Garage im Hof und ein Abstellraum im Kellergeschoss. Das Objekt verfügt über einen Gemeinschaftstrockenraum und einen Wäscheplatz im Garten.

ORTSBESCHREIBUNG

Coswig



Die Große Kreisstadt Coswig, im sächsischen Landkreis Meißen, liegt direkt an der Elbe im dicht besiedelten Elbtal zwischen Meißen im Nordwesten und Radebeul bzw. Dresden im Südosten.

Coswig – inmitten herrlicher Landschaft gelegen, ist nicht nur Touristen- und Ausflugsziel. Die gewachsene und hervorragend ausgebaute Infrastruktur sowie die Nähe zur Landeshauptstadt und Kunstmropole Dresden sowie zum Nationalpark Sächsische Schweiz machen Coswig auch als familienfreundlichen Wohnort attraktiv.

Zu Coswig gehören neben der Kernstadt die Ortsteile Kötzitz (an der Elbe gelegen), Neucoswig (im Norden in Richtung Friedewald), Brockwitz (mit Ortsteil Clieben), Sörnewitz und Neusörnewitz (jeweils westlich von Coswig-Mitte).

Neben der Weintradition versinnbildlicht das Coswiger Wappen auch den einstigen Anbau von Brau-Gerste. Das Wasser symbolisiert die Elbe, an deren Ufer die Stadt erbaut wurde.

In Coswig ist ein zunehmendes Wachstum von Wirtschaft, Kultur, Bevölkerung und Infrastruktur positiv erlebbar.

Einwohnerzahl

Coswig, derzeit ca. 21.000 Einwohner

Verkehrslage

Der Raum Coswig/Meißen/Radebeul ist durch Eisenbahn, Autobahnen und die Bundesstraßen B 6 und B 101 sowie durch die Elbe (Hamburg - Dresden - Mělnik/ČR) günstig an die überregionale Verkehrsinfrastruktur angebunden. Bis ins Dresdner Zentrum sind es nur 15 km. Die Autobahnen A 4, A13, A 14 und A 17 sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die neue Elbbrücke bei Niederwartha und die bis Coswig verlaufende S 84n, S 80 und S 82 sorgen für einen noch schnelleren und Zugang zur A 4.

In Coswig gibt es zwei Haltepunkte der S-Bahn-Linien des Verkehrsverbunds Oberelbe: Bahnhof Coswig und Neusörnwitz.

Der Flughafen Dresden-Klotzsche ist nur eine Auto-Viertelstunde entfernt.

Zusätzlich können Sie mit dem Fährschiff „Bosel“ Ausflugsfahrten auf der Elbe unternehmen.

Nachbarbebauung

Individuelle, aufgelockerte, offene und vorrangig zwei- bis dreigeschossige Umgebungsbebauung zur Wohnnutzung mit hohem Begrünungsgrad. Das Anwesen ist ruhig gelegen, umgeben von Eigenheimen und kleinen Mehrfamilienhäusern.

Ver-/Entsorgung

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

Erschließung

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

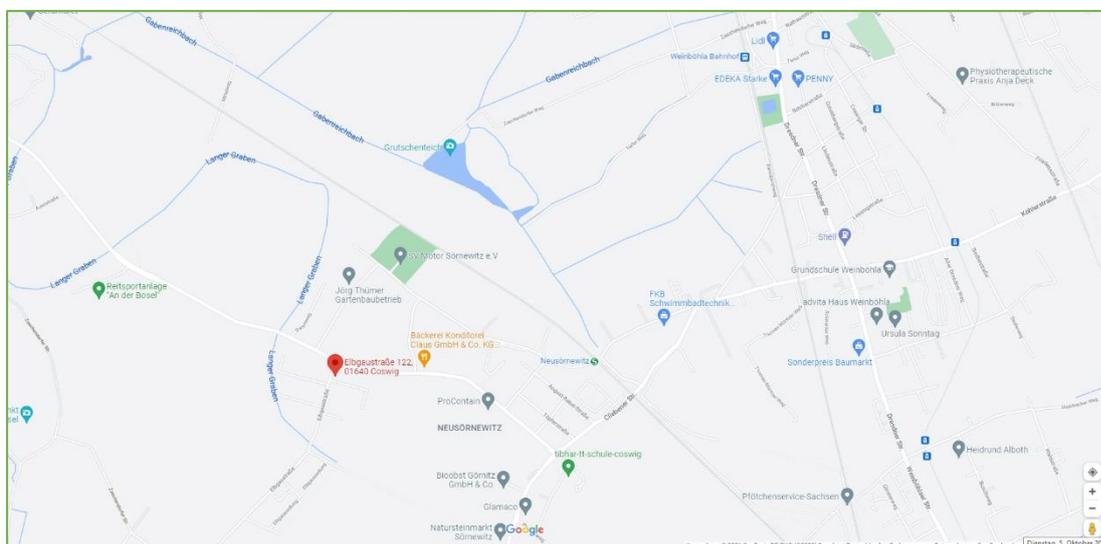
Infrastruktur/Mikrolage

Die Umgebung der Immobilie ist infrastrukturell im nahen Umfeld gut ausgebaut und alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittelmärkte, Restaurants, Cafés, Banken, Ärzte oder Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Coswig bietet hervorragende Schulen, Jugend- und Kindereinrichtungen sowie Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, wie Sportanlagen und angelegte Spielplätze.



OBJEKTLAGE



AUSSENANSICHTEN – HAUS, GARTEN, GARAGEN, WÄSCHEPLATZ



OBJEKTÜBERSICHT

Wohnungsgröße	ca. 62,76 m ²
Etage	2. Obergeschoss / Dachgeschoss
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	ca. 1933
Konstruktionsart	zweigeschossiges unterkellertes Gebäude mit Dachboden in Massivbauweise aus Vollmauerwerk mit Wärmeschutzisolierung und -verglasung
Objektzustand	saniertes Gebäude mit zeitgemäßer Ausstattung, augenscheinlich derzeit kein Sanierungs- oder Renovierungsbedarf
Energieausweis	Endenergieverbrauch 115 kWh/(m ² ·a), Erdgas, Klasse D, gültig bis 28.09.2028
Dach	Eindeckung mit Pfannen-Dachsteinen auf Holzlattung, Dachrinnen und Abläufe in Zinkblech
Fassade	Strukturputz, gefärbt
Treppen	Treppen in Massivbauweise mit Holzgeländer
Fenster	weiße hochwertige Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
Türen	Wohnungseingang: Holztür mit Futter und Bekleidung Wohnung: Holztüren weiß lackiert/gestrichen Haus: weiße einflüglige Hauseingangstür aus hochwertigem Kunststoff mit Wärmeisolierung und Sicherheitsverglasung
Fußböden	Unterkonstruktion mit Wärme- und Trittschallisolation, Estrich Wohnräume und Küche: Dielung, neu aufgearbeitet Badezimmer: Fliesen, neu verlegt
Badausstattung	Tageslichtbad fensterhoch und umlaufend gefliest, Badewanne mit Mischbatterie, Waschtisch mit Einhebelmischbatterie, Spültoilette mit Unterputzpülkasten und Drucktaster, Waschmaschinenanschluss

OBJEKTÜBERSICHT

Küchenausstattung

weißer Fliesenspiegel im Herd- und Spülenbereich, Kalt- und Warmwasseranschlüsse inkl. Abflussleitungen sowie Herdanschluss, Fenster

Heizung

Haus: zentrale Gasheizung mit Warmwasserbereitung
Wohnung: Plattenheizkörper mit Thermostatventilen

Sonstiges

Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner, Telefon- und Internetanschluss, Garagenstellplatz Nr. 6 auf dem Grundstück, Keller-raum im Kellergeschoss, Gartennutzung für alle Mietparteien

GRUNDRISS



- | | |
|---|--------------|
| ① | Diele |
| ② | Bad/WC |
| ③ | Küche |
| ④ | Schlafzimmer |
| ⑤ | Wohnzimmer |
| ⑥ | Kinderzimmer |

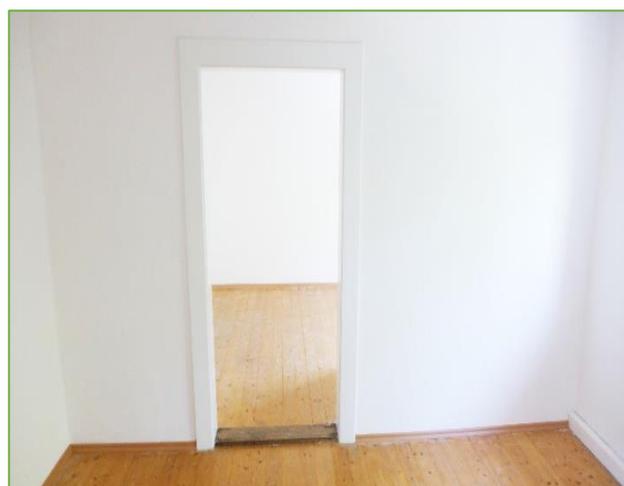
EIGENTÜMERINFORMATIONEN

Miteigentumsanteile	17,08 MEA / 100 MEA
Hausgeldzahlung	201,00 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 135,00 € nicht umlagefähige Kosten: 66,00 €
ab 01.01.2022:	226,00 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 159,00 € nicht umlagefähige Kosten: 67,00 €
Instandhaltungsrücklage	2.006,69 € per 31.12.2019
Mieter	die Einheiten sind seit dem 01.09.2021 neu vermietet
Nettokaltmiete	433,00 € p.m. 5.196,00 € p.a.
Stellplatzmiete:	35,00 € p.m. 420,00 € p.a.
Gesamtmieteinnahmen	468,00 € p.m. (entspricht monatlich 7,46 €/m ²) 5.616,00 € p.a.
Kaufpreis	158.197,18 €

INNENANSICHTEN DER WOHNUNG – FLUR, WOHNZIMMER



INNENANSICHTEN DER WOHNUNG – WOHNRÄUME



INNENANSICHTEN DER WOHNUNG – BADEZIMMER



INNENANSICHTEN DER WOHNUNG – KÜCHE



HAUSINNENANSICHTEN – TREPPENHAUS, GARAGE, DACHBODEN



ELBGAUSTR. 122, 01640 COSWIG



„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.