

Exposé vom 06.10.2020



Exposé

ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG MIT BALKON IN MEIßEN



Pestalozzistr. 1 in 01662 Meißen
Wohnung Nr. 5, 2. Obergeschoss

gepflegte ca. 65,05 m²-3-Raum-Wohnung mit Balkon und Wannenbad

KURZBESCHREIBUNG

Objektbeschreibung

Gepflegte Dreiraumwohnung im sanierten Altbau im 2. Obergeschoss eines dreigeschossigen und unterkellerten Mehrfamilienwohnhauses in einer attraktiven und beliebten Wohnlage in Meißen.

Die helle, freundliche Wohnung besticht durch ihren praktischen Grundriss und den Balkon mit Blick in den kleinen Mietergarten sowie Wäscheplatz. Der Flur bildet den Eingangsbereich der Wohnung und von diesem geht es in das innenliegende Bad mit Wanne inkl. Lüfter und WC, Waschmaschinenschluss und Waschbecken. Das Wohnzimmer ist sehr schön hell durch die großen Fenster und bietet den Zugang zur Küche. In der Küche findet eine Küchenseite und ein Esstisch Platz. Die 2 Schlafzimmer zeigen hinten raus. Das kleinere Zimmer hat den Vorteil, dass dadurch der Balkon betretbar ist und an dem größeren Zimmer ist ein großes Fenster mit Blick auf den Balkon und den Mietergarten.

Das Objekt verfügt über einen Abstellraum im Keller und einen Wäscheplatz im Garten.

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





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

Die Pestalozzistraße liegt im Stadtteil Niederfähre Vorbrücke von Meißen. Die Nachbarbebauung ist eine 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, Tankstellen oder Parks sind in Meißen gut vertreten. Ca. 150 m vom Objekt befindet sich die nächste Bushaltestelle. Den S-Bahnhof Meißen erreichen Sie fußläufig in ca. 700 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



AUSSENANSICHTEN – HAUS



OBJEKTÜBERSICHT

Wohnungsgröße	ca. 65,05 m ²
Etage	2. Obergeschoss / 2. Etage
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	ca. 1900
Konstruktionsart	dreigeschossiges vollunterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss im Sanierungsgebiet Niederfähre-Vorbrücke
Objektzustand	saniertes Gebäude mit zeitgemäßer Ausstattung
Sanierung, Modernisierung	ca. 1998
Energieausweis	Endenergieverbrauch 85,6 kWh (m ² -a) gültig bis 17.08.2025
Dach	Mansarddach mit Gauben mit naturroter Pfanneneindeckung, Dachentwässerung über Titanzinkblechrohre
Fassade	Ziegelmauerwerk, farbiger Mineralputz, Sandsteinstuckelemente über Fenstern und Haustür
Treppen	Treppen in Massivbauweise, Eingangsbereich ist mit Ornamentfliesen belegt, Holztreppengeländer, im Erdgeschoss sind die Hausfenster aus farbigem Glas mit Sprossen
Decken	Kellerdecke ist Ziegelgewölbe, Bruchstein; sonstige Decken: Holzbalkendecken
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung sowie Dreh- und Kippfunktion, 2-flügelig mit Oberlicht
Türen	Wohnungseingang: aufgearbeitete Holztür, Spion Wohnung: Holzwerkstoff Haus: aufgearbeitete Holztür, zweiflügelig, mit Glaseinsatz
Fußböden	Flur, Bad, Küche: Fliesen Wohnzimmer, Schlafzimmer: Laminat Balkon: Beton und grüner Teppichbelag
Badausstattung	Badezimmer türhoch und umlaufend hell gefliest, Wanne mit fester Duschtrennung, Waschtisch mit Einhebelmischbatterie und Ablagepodest, Spültoilette mit Unterputzspülkasten und eloxiertem Drucktaster, Waschmaschinenanschluss

OBJEKTÜBERSICHT

Küchenausstattung

Fliesenspiegel im Herd- und Spülenbereich, Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Spüle inkl. Abflussleitungen

Elektroinstallation

zeitgemäße Unterputzelektroleitungen, Türöffner- und Wechselsprechanlage

Heizung

Haus: Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Gasheizung

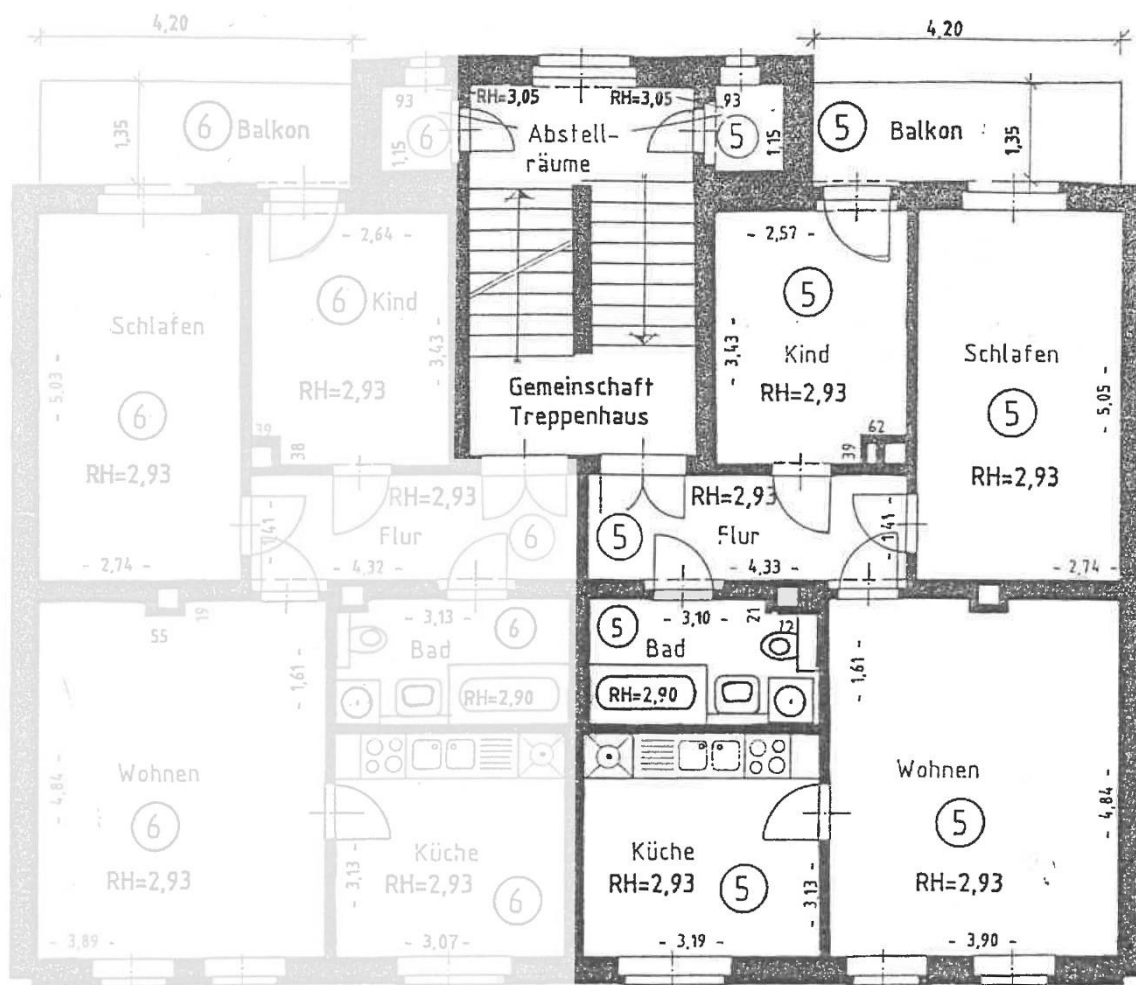
Wohnung: Plattenheizkörper mit Thermostatventilen

Sonstiges

Kabelanschluss für Fernsehen, Telefon- und Internetanschluss vorhanden, Abstellraum im Kellergeschoss, Wäscheplatz im Garten



GRUNDRISS



EIGENTÜMERINFORMATIONEN

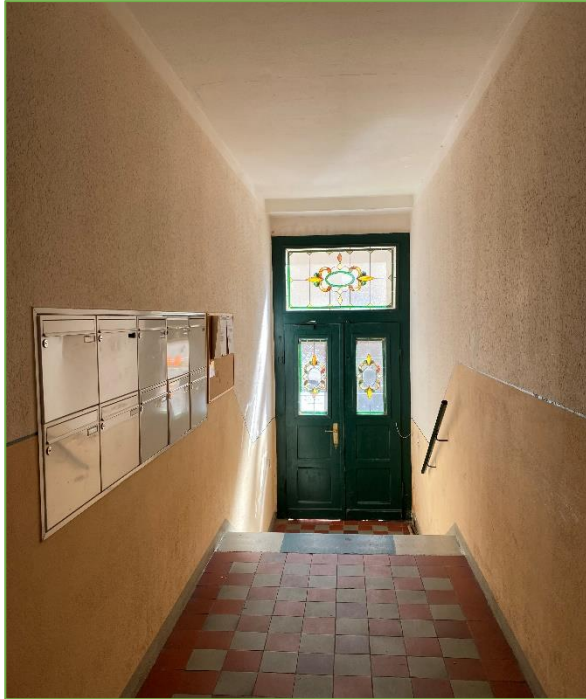
Miteigentumsanteile	WE 5 1.147 MEA / 10.000 MEA
Hausgeldzahlung	255,80 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 148,80 € und nicht umlagefähige Kosten: 107,00 €
Instandhaltungsrücklage	1.996,19 € per 31.12.2018
Mieter	vermietet seit 15.01.2005
Nettokaltmiete	288,00 € p.m. 3.456,00 € p.a.
Gesamtmieteinnahmen	288,00 € p.m. (entspricht monatlich 4,42 €/m ²) 3.456,00 € p.a.
Kaufpreis	124.416,00 €

INNENANSICHTEN DER WOHNUNG

WOHNZIMMER, SCHLAFZIMMER, FLUR, BAD, KÜCHE, BALKON



GEMEINSCHAFTSRÄUME/ HAUSFLUR; KELLER, WÄSCHEPLATZ, GARTEN



PESTALOZZISTR. 1 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.