

# Exposé

**ATTRAKTIVE 2-RAUM-EIGENTUMSWOHNUNG  
MIT TIEFGARAGENSTELLPLATZ UND TERRASSE  
IM SPECKGÜRTEL VON MEISSEN**



An der Siedlung 7 in 01689 Niederau OT Ockrilla  
Wohnung Nr. 2 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 2

gut geschnittene ca. 45 m<sup>2</sup>-2-Raum-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz

## KURZBESCHREIBUNG

Idyllisch am Rand von Meißen im Grünen gelegen präsentiert sich diese attraktive Immobilie. Die modern geschnittene 2-Raum-Wohnung befindet sich Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses und teilt sich auf in einen großen, offenen Wohnbereich mit Tür und Durchreiche in die Küche mit Fenster. Die Küche ist mit einem Fliesenspiegel ausgestattet und durch das große Fenster sehr schön hell. Der direkt angrenzende Abstellraum wird aktuell als Vorratskammer genutzt. Das Wohnzimmer ist praktisch geschnitten und bietet den Zugang zur eigenen Terrasse mit Blick ins Grüne. Das nebenan gelegene Schlafzimmer hat ebenfalls ein bodentiefes Fenster sowie einen direkten Zugang auf die Terrasse. Durch die darüber angelegten Balkone ist die Terrasse teilweise überdacht. Das innenliegende Bad verfügt eine Dusche sowie einen Lüfter. Zusätzlich ist der Wohnung als Abstellmöglichkeit ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet.

## ORTSBESCHREIBUNG

---

### Niederau



Die Gemeinde Niederau befindet sich geografisch zwischen dem Touristenmagneten Meißen, dem Luftkurort Weinböhlen 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

Das Objekt liegt am Rande von Meißen in Niederau OT Ockrilla oberhalb einer neu errichteten Siedlung in einer Anliegerstraße. Die umliegende Bebauung ist durch neu errichtete Eigenheime und Mehrfamilienhäuser geprägt und in einem gepflegten Zustand. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Objekt finden sie einen Hofladen sowie einen Demeter Bauernhofladen. In ca. 3 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 verschiedene Naherholungsmöglichkeiten.

### Ver-/Entsorgung

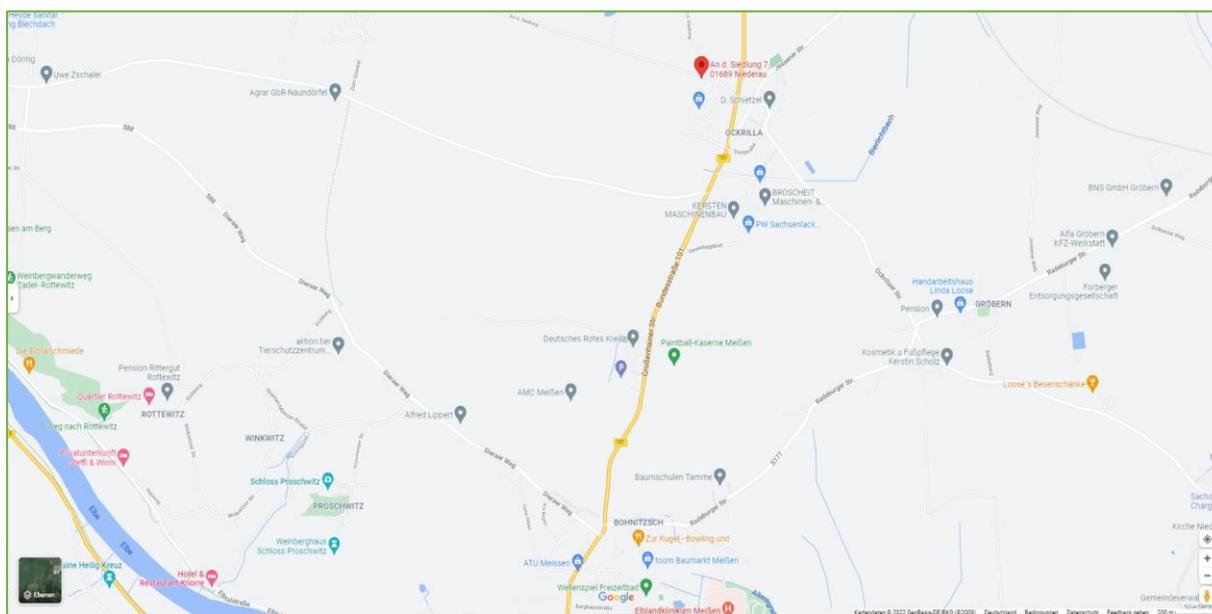
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss

### Erschließung

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



## OBJEKTLAGE



AUSSENANSICHTEN – HAUS  
STRASSESEITE, BALKONSEITE, TIEFGARAGENZUFAHRT



## OBJEKTÜBERSICHT

<b>WOHNUNGSGRÖSSE</b>	ca. 45,27 m <sup>2</sup>
<b>ETAGE</b>	Erdgeschoss
<b>GEBÄUDEART</b>	Gebäude als zweigeschossige Anlage mit ausgebautem Dachgeschoss
<b>BAUJAHR</b>	ca. 1994/1995
<b>DACH</b>	Pfettendachstuhl mit Dämmung und Eindeckung mit roten Pfannenziegeln, Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
<b>FASSADE</b>	Mineralputz mit Farbanstrich
<b>TREPPEN</b>	Stahlbeton-Fertigteiltreppe mit Naturstein oder Kunststeinbelag und Stahlgeländer
<b>HEIZUNG</b>	zentrale Gasheizung mit Warmwasserbereitung, Wandheizkörper mit Farbanstrich
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	verbrauchsorientiert 164 kWh/(m <sup>2</sup> *a), Energieeffizienzklasse: F, Energieverbrauch für Warmwasser enthalten, aktuell bis 10.07.2028, Energieträger Flüssiggas
<b>FENSTER</b>	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und Rollläden
<b>BAD</b>	innenliegend, raumhoch gefliest mit Lüfter und Dusche, Waschtisch, WC
<b>KÜCHE</b>	Küche mit Fliesenspiegel und Fenster, integrierter Abstellraum
<b>FUSSBÖDEN</b>	Laminat in allen Wohnräumen, Fliesen in Küche und Bad, Plattenverlegung auf der Terrasse
<b>WANDBEKLEIDUNGEN</b>	Raufasertapete, teilweise Fliesen
<b>TÜREN</b>	Hauseingang: (überdacht) Kunststoff weiß mit Glaseinsatz Innentüren: weiß gestrichene Türen, Türen teils mit Oberlicht, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage
<b>BALKON</b>	Terrasse
<b>SONSTIGES</b>	Tiefgaragenstellplatz, Kellerabteil, Garten-Grünfläche am Haus

## GRUNDRISS



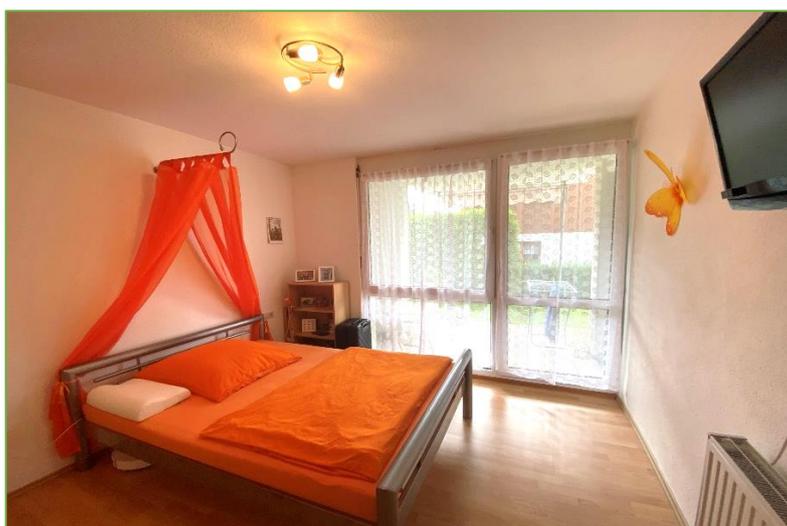
## EIGENTÜMERINFORMATIONEN

<b>Miteigentumsanteile</b>	381 MEA / 10.000 MEA
<b>Hausgeldzahlung</b>	175,00 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 122,50 € und nicht umlagefähige Kosten: 52,50 €
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	980,00 € per 31.12.2020
<b>Mieter</b>	Wohnung befindet sich aktuell in der Neuvermietung
<b>Soll-Nettokaltmiete</b>	300,00 € p.m. 3.600,00 € p.a.
<b>Soll-Stellplatzmiete</b>	20,00 € p.m. 240,00 € p.a.
<b>Gesamtmieteinnahmen</b>	<b>320,00 € p.m.</b> (entspricht monatlich 7,07 €/m <sup>2</sup> ) <b>3.840,00 € p.a.</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>109.714,29 €</b>



Mein Finanzpartner

## INNENANSICHTEN DER WOHNUNG BLICK IN DIE WOHNUNG, WOHNZIMMER UND

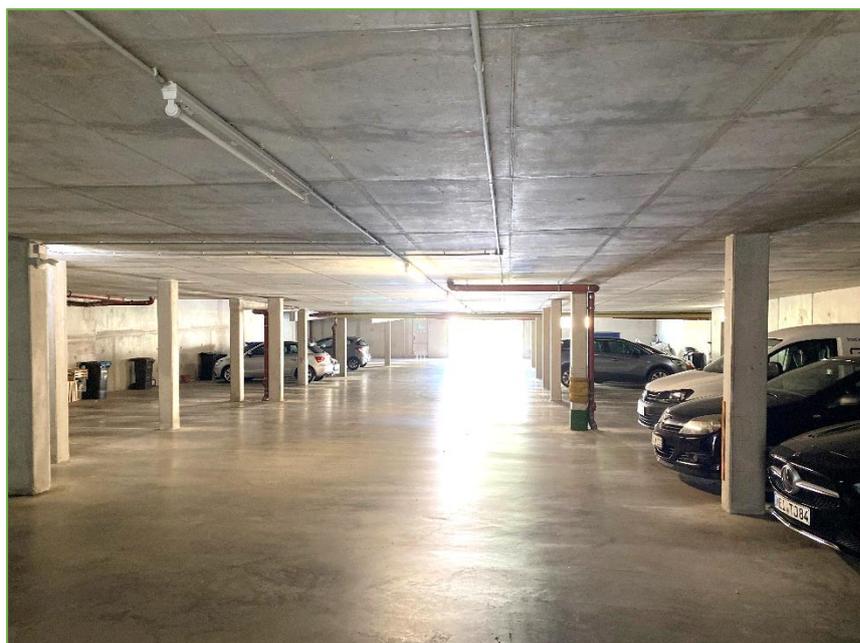




Mein Finanzpartner

## GEMEINSCHAFTSRÄUME

HAUSFLUR, TIEFGARAGE, HAUSWIRTSCHAFTSRAUM



## An der Siedlung 7 in 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.