

# Exposé

## ATTRAKTIVE 2-RAUM-EIGENTUMSWOHNUNG IM SPECKGÜRTEL DRESDENS



August-Bebel-Str. 23 in 01640 Coswig (Neusörnewitz)  
Wohnung Nr. 7, Erdgeschoss links  
Garage Nr. 7

Gepflegte 2-Raum-Wohnung (ca. 50,02 m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss mit Garage

## KURZBESCHREIBUNG

Attraktive Zweiraumwohnung im Erdgeschoss eines ca. 1930 errichteten und ca. 1999 sanierten zweigeschossigen und unterkellerten Mehrfamilienwohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoss in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage Coswigs.

Die schön geschnittene Etagenwohnung befindet sich in einer angenehmen und gepflegten Wohnanlage und verfügt über einladende und geräumige Zimmer, bestehend aus Wohnzimmer und Schlafzimmer. Sie besitzt eine Tageslichtküche mit kleiner Abstellkammer, ein Tageslichtbadezimmer und einen Flur. Das Bad ist sanitär zeitgemäß mit Badewanne, WC, Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet. In der Wohnung sind hochwertige Fliesen und Laminatbodenbeläge verlegt. Angeboten wird außerdem der zu dieser Wohnung gehörende PKW-Stellplatz auf dem Grundstück, ein Kellerabteil und ein Abstellraum auf halber Treppe. Das Objekt verfügt über einen Garten mit Wäscherplatz.

## 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 Kunstmetropole Dresden sowie zum Nationalpark Sächsische Schweiz machen Coswig auch als familienfreundlichen Wohnort attraktiv.

Zu Coswig gehören neben der Kernstadt die Ortsteile Kötitz (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



## ORTSBESCHREIBUNG

### Verkehrslage

Der Raum Coswig/Meißen/Radebeul ist durch Eisenbahn, Autobahnen und die Bundesstraßen B 6 und B 101 sowie durch die Elbe (Hamburg - Dresden - Mělník/ČR) günstig an die überregionale Verkehrsinfrastruktur angebunden. Bis ins Dresdner Zentrum sind es nur 15 km. Die Autobahnen A 4 (Richtung Chemnitz), A13 (Richtung Berlin), A 14 (Richtung Leipzig) und A 17 (Richtung Ústí n.L. – ca. 2016 direkt nach Prag) sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die neue Elbebrücke bei Niederwartha und die bis Coswig verlaufende S 84n im Süden sowie die S 80 und S 82 im Norden sorgen für einen noch schnelleren und leistungsfähigen Zugang zur A 4.

In Coswig gibt es zwei Haltepunkte der S-Bahn-Linien des Verkehrsverbunds Oberelbe. Am Bahnhof Coswig halten außerdem Züge des Regionalverkehrs der Deutschen Bahn. 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.





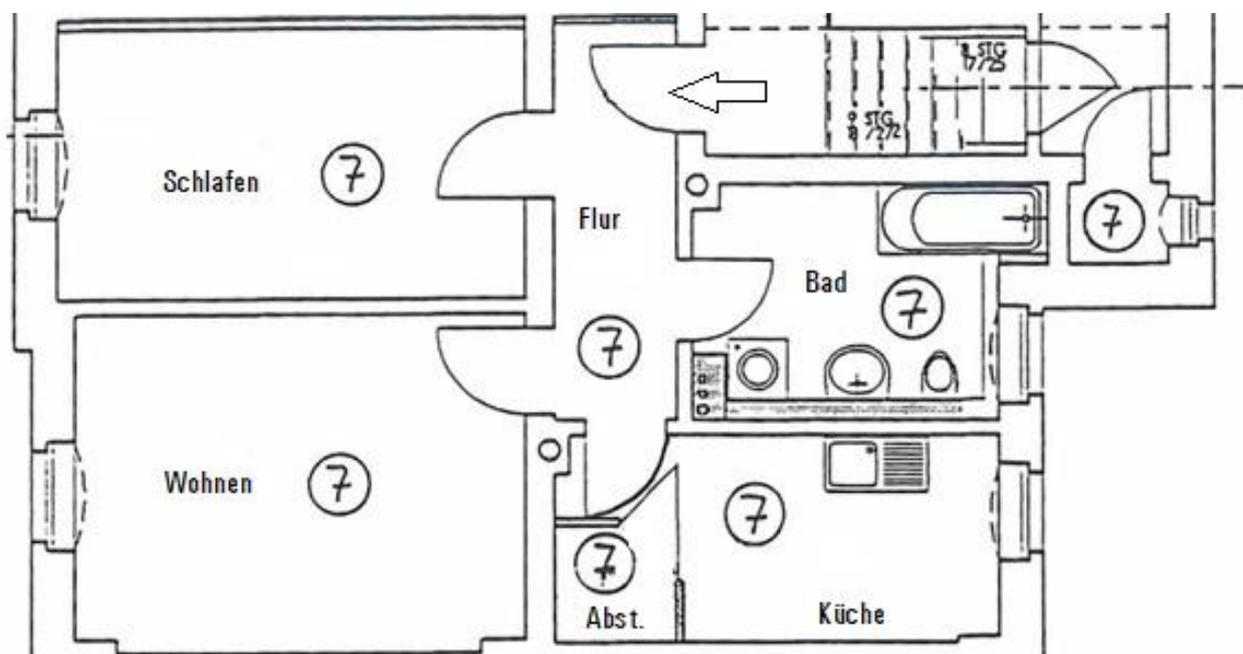
## AUSSENANSICHTEN – HAUS, GARAGEN, PARKPLÄTZE, GARTEN, WÄSCHEPLATZ



## OBJEKTÜBERSICHT

<b>WOHNUNGSGRÖSSE</b>	ca. 50,02 m <sup>2</sup>
<b>ETAGE</b>	Erdgeschoss
<b>GEBÄUDEART</b>	zweigeschossiges teilunterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachboden in Massivbauweise aus Vollmauerwerk mit Wärmeschutzisolierung und -verglasung
<b>BAUJAHR</b>	ca. 1930, grundlegende Sanierung ca. 1998
<b>OBJEKTZUSTAND</b>	saniertes Gebäude mit zeitgemäßer Ausstattung
<b>DACH</b>	Eindeckung mit Betondachsteinen Sachsenpfanne, Dachrinnen und Abläufe in Titanzinkblech
<b>FASSADE</b>	Strukturputz, gefärbt auf Wärmeverbundsystem
<b>TREPPEN</b>	Treppen in Massivbauweise mit Holzgeländer
<b>HEIZUNG</b>	Erdgas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	Endenergieverbrauch 99 kWh/(m <sup>2</sup> ·a), Klasse C, gültig bis 26.07.2028, Energieträger: H-Gas/Schweres Erdgas
<b>TÜREN</b>	Hauseingang: Kunststofftür Wohnungstüren: aufgearbeitete Holztüren
<b>FENSTER</b>	weiße Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
<b>BAD</b>	Tageslichtbad türhoch gefliest, Badewanne, Waschtisch und WC mit darüber liegenden Ablagesims, Waschmaschinenanschluss
<b>KÜCHE</b>	Fliesenspiegel im Herd- und Spülenbereich, angrenzender Abstellraum
<b>FUSSBÖDEN</b>	Laminat in Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer PVC in der Küche Fliesen im Bad
<b>WANDBEKLEIDUNGEN</b>	Raufasertapete, teilweise Fliesen
<b>SONSTIGES</b>	Garage, Kellerabteil

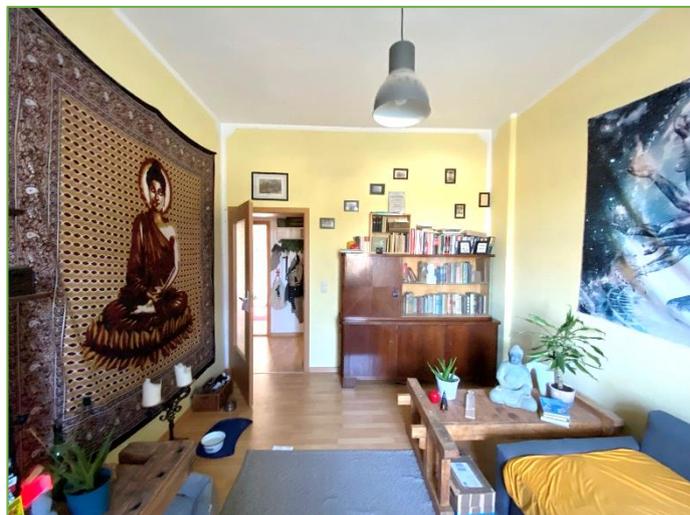
## GRUNDRISS



## EIGENTÜMERINFORMATIONEN

<b>Miteigentumsanteile</b>	WE 7 + Garage 7: 7,15 MEA / 100 MEA
<b>Hausgeldzahlung</b>	175,00 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 103,50 € und nicht umlagefähige Kosten: 71,50 €
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	3.991,00 € per 31.12.2020
<b>Mieter</b>	WE 7: vermietet seit 01.05.2014 Garage 7: vermietet seit 01.06.2018
<b>Ist-Nettokaltmiete WE 7</b>	270,00 € p.m. 3.240,00 € p.a.
<b>Ist-Nettokaltmiete Garage 7</b>	30,00 € p.m. 360,00 € p.a.
<b>Soll-Nettokaltmiete WE 7</b>	305,00 € p.m. 3.660,00 € p.a.
<b>Gesamtmieteinnahmen</b>	<b>335,00 € p.m.</b> (entspricht monatlich 6,70 €/m <sup>2</sup> ) <b>4.020,00 € p.a.</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>123.692,31 €</b>

# INNENANSICHTEN DER WOHNUNG –WOHNZIMMER, KÜCHE, SCHLAFZIMMER, BAD, FLUR, KELLER



## HAUSINNENANSICHTEN – EINGANGSTÜREN, TREPPENHAUS



August-Bebel-Str. 23 in 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.