

Exposé vom 12.04.2021



Exposé

**ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG MIT BALKON UND BLICK INS GRÜNE
IN DRESDEN**



Gompitzer Str. 46 in 01157 Dresden
Wohnung Nr. 6, 1. Obergeschoss

gepflegte ca. 31,92 m²-1-Raum-Wohnung mit großem Balkon

KURZBESCHREIBUNG

Objektbeschreibung

Gepflegte und frisch renovierte 1 Raumwohnung mit großzügigem Balkon und Pantryküche.

Der offen gestaltete Eingangsbereich mit integrierter Pantryküche ist sehr schön lichtdurchflutet und bietet Zugang zum Bad mit Dusche inkl. fester Duschtrennung sowie dem großzügigen Wohn- und Schlafbereich. Von hier aus gelangt man auf den Balkon. Durch die große Balkontür sowie das bodentiefe Fenster kommt sehr viel Tageslicht in die Wohnung. An den Fenstern sind Rollläden zum Verdunkeln angebracht.

Das Objekt verfügt über einen Abstellraum im Keller und eine Grünfläche am Haus.

ORTSBESCHREIBUNG

Dresden



Einst Residenzstadt der sächsischen Kurfürsten und Könige und seit 1990 wieder Landeshauptstadt des Freistaates Sachsens, wird nicht ohne Grund auch „Elbflorenz“ oder „Barockperle an der Elbe“ genannt. Die Stadt zeichnet sich durch einzigartige Barock- und Renaissance-Bauwerke, durch berühmte Kunstschätze und ein überaus reizvolles landschaftliches Umfeld aus.

Dresden besitzt nicht nur eine starke kulturelle Anziehungskraft, sondern ist zugleich politisches, wirtschaftliches und wissenschaftliches Zentrum des Freistaates. International bedeutende Branchen, wie Mikroelektronik, Elektro-technik/ Feinmechanik, Biotechnologie und exportorientierter Maschinenbau, ein vielseitiger Mittelstand, angesehene Hochschulen und Forschungseinrichtungen sowie eine erstklassige Infrastruktur zählen zu den Stärken und Alleinstellungsmerkmalen dieser Region. Rund 1,2 Millionen Einwohner leben, wohnen und arbeiten im Zentrum der bedeutendsten Wirtschaftsregion in den neuen Bundesländern.

Zugleich ist Dresden eine der grünsten Städte Europas. Der große Garten, die Elbwiesen, die Dresdner Heide, zahlreiche Schlösser, Parks und Grünanlagen in und um Dresden herum locken die Menschen ins Freie und prägen die Lebensqualität der Stadt. Ergänzt wird das grüne Stadtbild durch die Weinberge des Elbtals, deren Schätze sich am besten per Fahrrad auf dem Elbradweg oder auf der Elbe mit einer der ältesten Dampfschiffflotten der Welt erkunden

Einwohnerzahl

Dresden, ca. 554.649 Einwohner



Verkehrslage



Dresden ist einer der wichtigsten Knotenpunkte im Straßen- und Schienenverkehr Ostdeutschlands. Am Hauptbahnhof halten stündlich ICE-Züge aus Richtung Frankfurt, Leipzig, Köln, Fulda und Erfurt. Fernbusse verbinden umstiegsfrei Dresden mit internationalen Metropolen wie Prag, Wien, Stockholm, London und Paris. Der öffentliche Personennahverkehr ist bestens ausgebaut und bringt Sie zuverlässig zum Flughafen Dresden oder ins Umland per Bus, Tram oder S-Bahn. Mit dem Auto erreichen Sie bequem über verschiedene Autobahnzufahrten und Abfahrten das Fernverkehrsnetz (A4, A13, A17). Die Stadt ist auch Ausgangspunkt für Fahrten mit der Sächsischen Dampfschiffahrt auf der Elbe.

Nachbarbebauung und Infrastruktur

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende zwei- bis dreigeschossige Stadthäuser in einer guten Wohn- und Geschäftslage. Die Umgebung der Immobilie ist infrastrukturell hervorragend ausgebaut und alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Sparkasse, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Kleingartenanlage oder Grünanlagen sind in unmittelbarer Entfernung zu finden. In nur wenigen Gehminuten gelangt man zur Bushaltestelle.

Ver-/Entsorgung

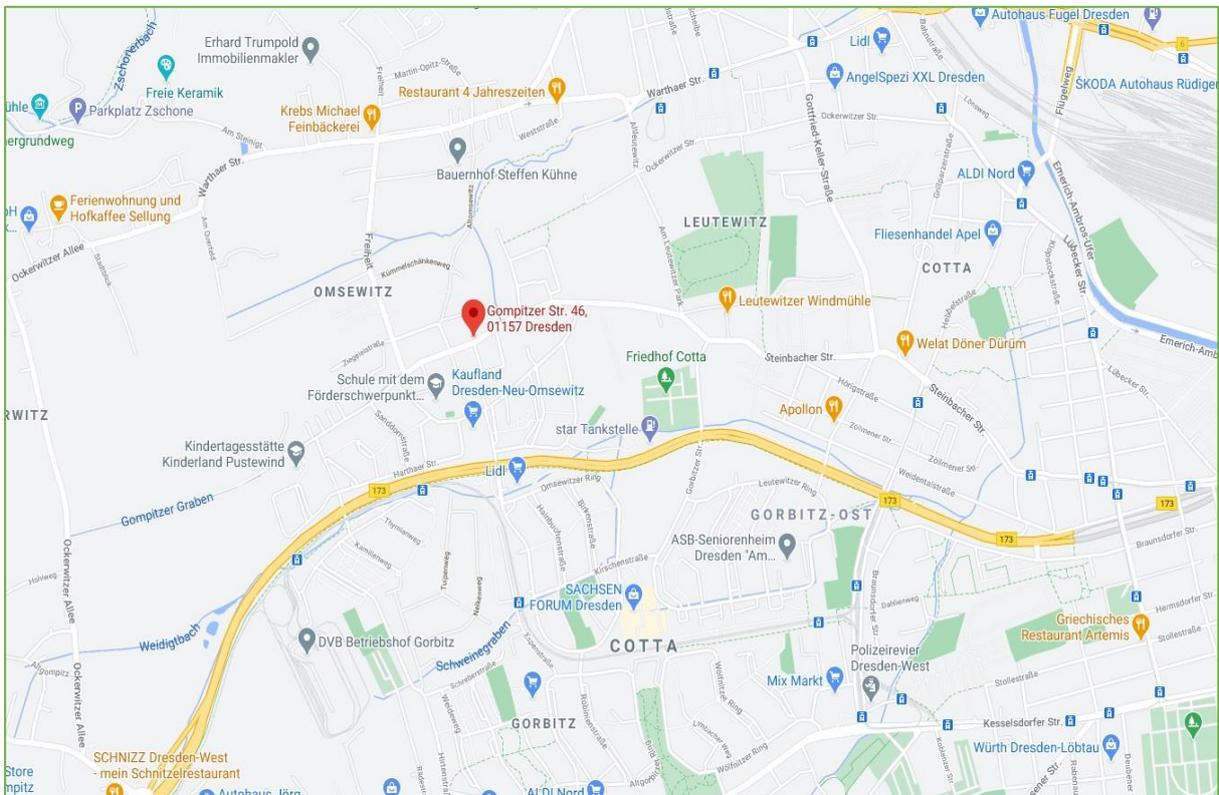
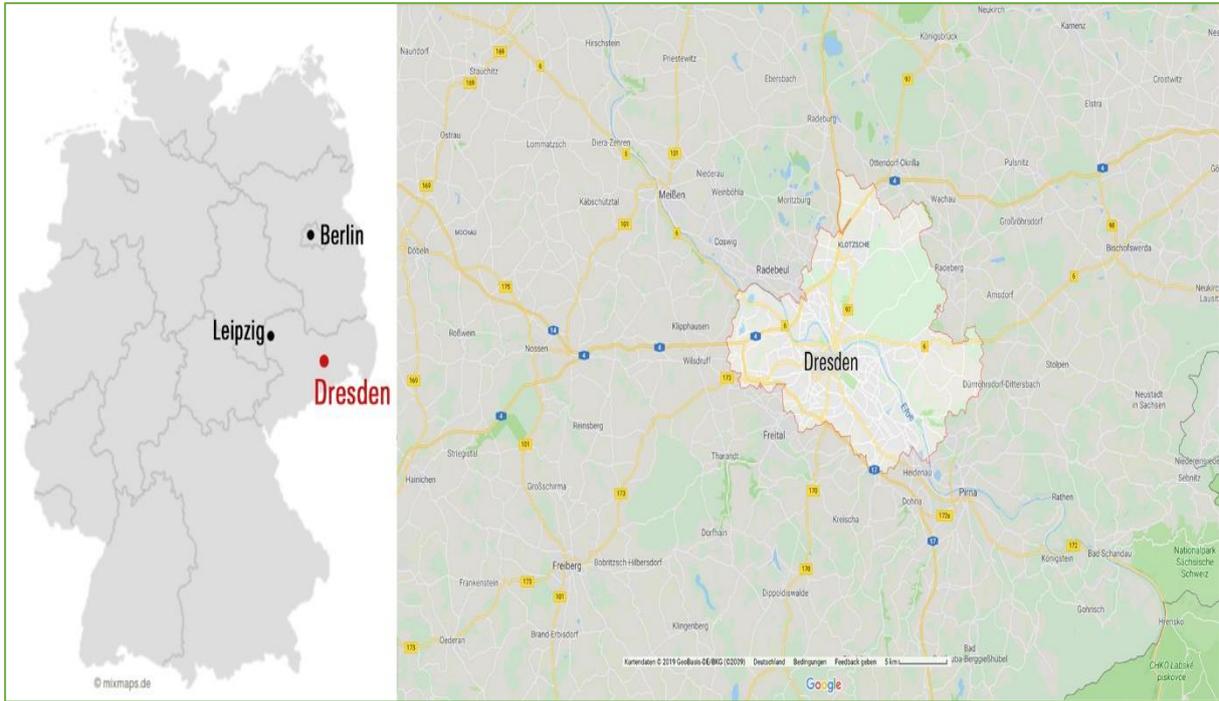
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss vorhanden

Erschließung

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



OBJEKTLAGE



AUSSENANSICHTEN – HAUS



OBJEKTÜBERSICHT

Wohnungsgröße	ca. 31,92 m ²
Etage	1. Obergeschoss
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	ca. 1994
Konstruktionsart	zweigeschossiges, vollunterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss in massiver Bauweise
Objektzustand	gepflegtes Mehrfamilienhaus
Sanierung, Modernisierung	Wohnung wurde 2020 renoviert (neuer Bodenbelag, malermäßige Instandsetzung, Erneuerung Sanitäranlagen)
Energieausweis	Endenergieverbrauch 196,00 kWh (m ² ·a) gültig bis 19.03.2024, Energieverbrauch Warmwasser mit enthalten, Energieträger Gas
Dach	Satteldach, Nadelschnittholzkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen
Fassade	Mauerwerk
Treppen	Beton mit Werksteinbelag
Decken	Betondecken
Fenster	Kunststofffenster mit Dreh-Kippfunktion,
Türen	Wohnungseingang: aufgearbeitete Holztür, Spion Wohnung: Holzwerkstoff Haustür: Sicherheitstürelement mit Glasausschnitten
Fußböden	Bad, Kochbereich: moderner Vinylbelag in Fliesenoptik (2020 neu verlegt) Wohnen/Schlafen: Laminat (2020 neu verlegt) Balkon: Fliesen
Badausstattung	Badezimmer fensterhoch und umlaufend weiß gefliest, Dusche mit fester Duschkabine, Waschtisch mit Einhebelmischbatterie und Doppelhandtuchhalter sowie Ablagesims, Spültoilette mit Unterputzspülkasten und eloxiertem Drucktaster
Küchenausstattung	Pantryküche, weißer Fliesenspiegel und Lüfter
Elektroinstallation	zeitgemäße Unterputzelektroleitungen, Türöffner- und Wechselsprechanlage

OBJEKTÜBERSICHT

Heizung

Haus: Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Gas
Wohnung: Plattenheizkörper mit Thermostatventilen

Sonstiges

Kabelanschluss für Fernsehen, Telefon-und Internetanschluss vorhanden, je 1 Abstellraum im Kellergeschoss, Grünfläche am Haus



GRUNDRISS



①	Appartement/ Kochen	23,48 m ²
②	Dusche/WC	4,44 m ²
③	Balkon ½	4,00 m ²

EIGENTÜMERINFORMATIONEN

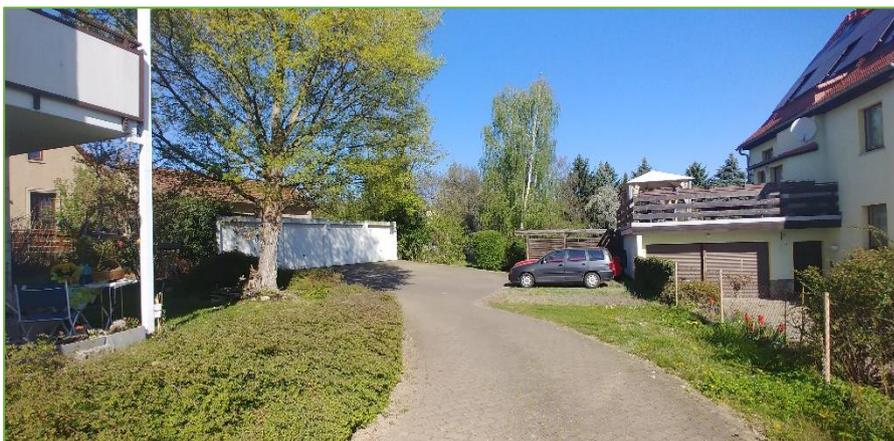
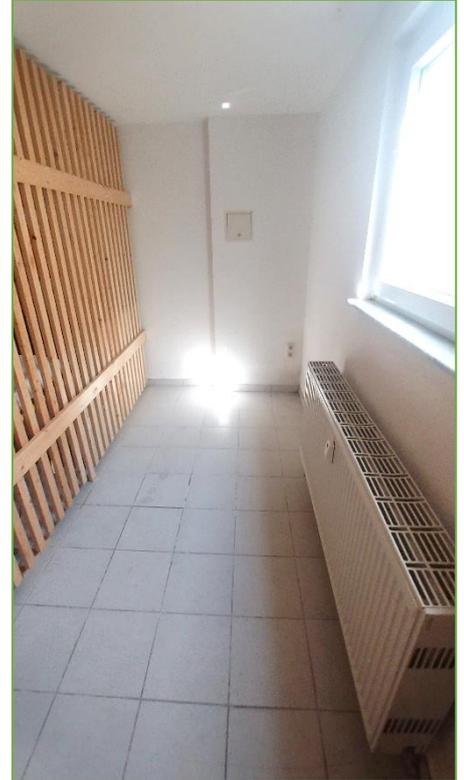
Miteigentumsanteile	97 MEA / 1.000 MEA
Hausgeldzahlung	181,00 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 103,50 € und nicht umlagefähige Kosten: 77,50 €
Instandhaltungsrücklage	ca. 3.040,14 € per 31.12.2020
Mieter	vermietet bis 30.11.2021
IST-Nettokaltmiete	225,00 € p.m. 2.700,00 € p.a.
SOLL-Nettokaltmiete	250,00 € p.m. 3.000,00 € p.a.
(Neuvermietungsgarantie in Höhe von 250,00 € p.m ab Besitz/Nutzen/Lasten begrenzt auf 12 Monate)	
Gesamtmieteinnahmen	250,00 € p.m. (entspricht monatlich 7,83 €/m ²) 3.000,00 € p.a.
Kaufpreis	96.774,19 €

INNENANSICHTEN DER WOHNUNG

EINGANGS- UND KOCHBEREICH; SCHLAF- UND WOHNBEREICH, BALKON, BAD



GEMEINSCHAFTSRÄUME/ EINGANG/ HAUSFLUR; KELLER, WÄSCHERAUM, ZUFAHRT



GOMPITZER STR. 46 IN 01157 DRESDEN



„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.