

Exposè

ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG MIT 2 TERRASSEN INS GRÜNE IN OBERHERMSDORF



Hauptstr. 33b in 01737 Wilsdruff OT Oberhermsdorf
Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss

gepflegte ca. 65,26 m²-2-Raum-Wohnung mit 2 Terrassen und Tageslichtbad

KURZBESCHREIBUNG

Objektbeschreibung Schöne ca. 65,26 m² große Zweiraumwohnung mit 2 Terrassen und offen gestalteten Flur zum Wohnzimmer hin. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und besticht durch den eingebauten Kamin sowie die Sitznische mit Blick zu der 1. Terrasse und auf die angrenzende Grünfläche und den Zugang zu der 2. Terrasse. Das Schlafzimmer ist praktisch geschnitten und bietet sehr schön Tageslicht durch die bodentiefen Fenster. Das Tageslichtbad ist weiß gefliest und mit einer Wanne sowie separaten Dusche mit fester Duschtrennung ausgestattet. Die Küche bietet genügend Platz für Küchenmöbel sowie eine Sitzmöglichkeit und bietet zugleich den Zugang zur 2. Terrasse. Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil und Gartenanteil/Grünfläche vor der Wohnung.

ORTSBESCHREIBUNG

Wilsdruff



Wilsdruff ist eine Kleinstadt am Bach Wilde Sau westlich von Dresden im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Seine 14 Ortschaftsteile erstrecken sich auf ca. 80 km².

Durch Eingemeindungen und zahlreiche Zuzüge wurde die Stadt zur Kommune mit dem größten Bevölkerungszuwachs in Sachsen und entwickelte sich zu einem starken Wirtschaftsstandort. Neben den typischen städtischen Handwerkern und Dienstleistern umfasst der Branchenmix verschiedene mittelständige Unternehmen u.a. im Baugewerbe, Großhandel, Logistikbereich- und produzierenden Gewerbe (u.a. Herstellung von Flugzeugteilen).

Nicht zu vergessen die Nähe zu Dresden: die ehemalige Residenzstadt an der Elbe besitzt nicht nur eine starke kulturelle Anziehungskraft, sondern ist zugleich politisches, wirtschaftliches und wissenschaftliches Zentrum des Freistaates.

Der Marktplatz von Wilsdruff, an wichtigen Handelsrouten des frühen Mittelalters angelegt, wurde im Jahr 2000 neu gestaltet. Die historische Postmeilensäule mit ihren Distanzinschriften, der Marktbrunnen und das historische Rathaus mit dem ersten Glasglockenspiel der Welt prägen das romantische Marktbild.

Im Umland können Sie auf Wanderungen die wunderschöne Natur erleben, ein Teil des sächsischen Jakobsweges führt direkt durch Wilsdruff.

Einwohnerzahl

Wilsdruff, ca. 14.217 Einwohner



Verkehrslage



Meißen ist aus allen Richtungen gut erreichbar. Von Dresden nur

Wilsdruff ist aus allen Richtungen gut erreichbar. Die Dresdner Innenstadt ist nur ca. 15 km entfernt und Leipzig ca. 100 km. Wilsdruff verfügt über eine eigene Autobahnabfahrt an der A4 und ist auch über die Bundesstraßen sehr gut angebunden. Mit dem Express-Bus gelangen Sie zuverlässig in die umliegenden Regionen und sind beispielsweise in 25 Minuten am Dresdner Hauptbahnhof. Hier sind Sie an das bundesweite ICE-Netz angebunden oder können bequem den Flughafen Dresden erreichen.

Nachbarbebauung und Infrastruktur

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Oberhermsdorf.

Hier finden Sie eine offene Umgebungsbebauung zur Wohnnutzung mit geringem Gewerbeanteil, geprägt durch einen hohen Begrünungsgrad. In 100 m Entfernung befindet sich die nächste Bushaltestelle des ÖPNV. In einem Umkreis von ca. 1000 m um das Objekt befinden sich Lebensmittelmärkte sowie Restaurants und alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Schule, Kita oder Friseur finden Sie in der Umgebung. Des Weiteren kann auch ein Spaziergang zum Denkmal Oberhermsdorf unternommen werden, dies ist nur ca. 600 m entfernt.

Ver-/Entsorgung

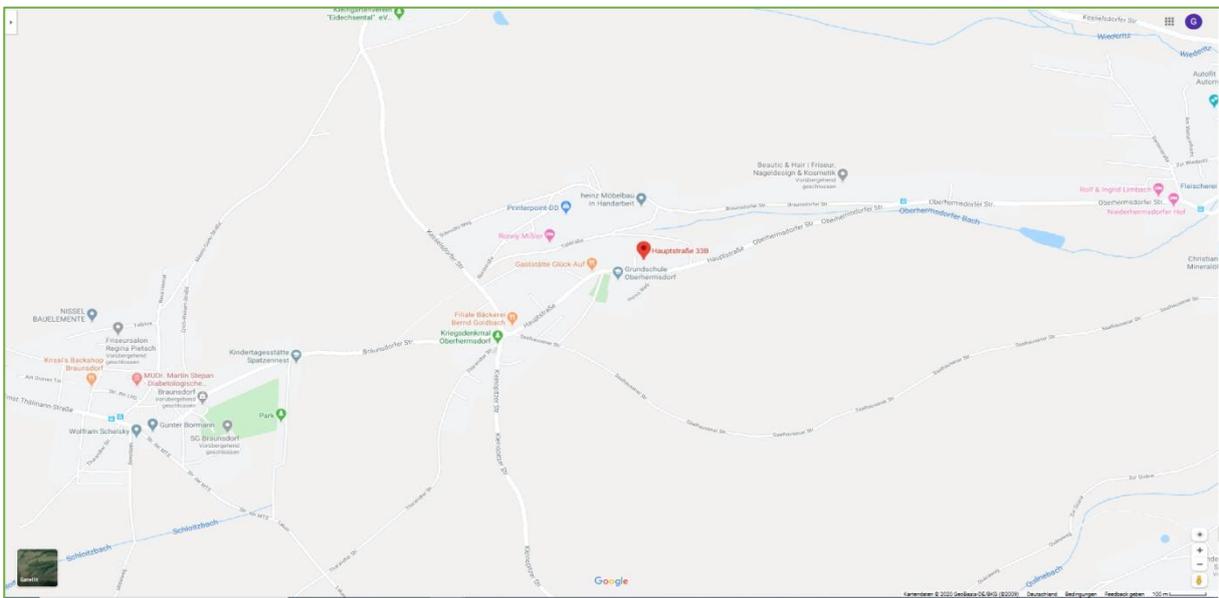
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss vorhanden

Erschließung

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



OBJEKTLAGE



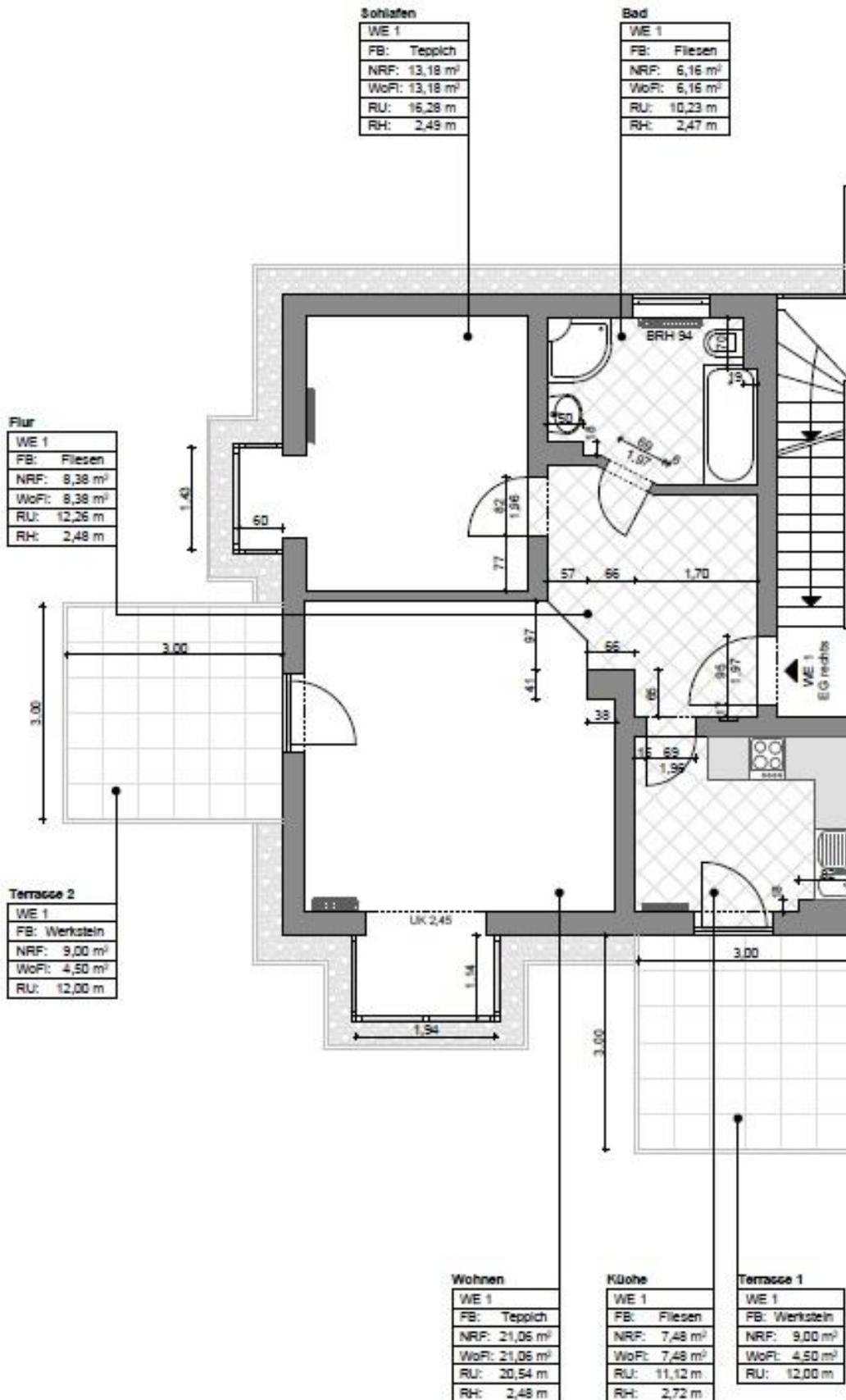
AUSSENANSICHTEN – HAUS



OBJEKTÜBERSICHT

WOHNUNGSGRÖSSE	ca. 65,26 m ²
ETAGE	Erdgeschoss rechts
GEBÄUDEART	Unterkellertes Mehrfamilienhaus in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss
OBJEKTZUSTAND	Gebäude mit zeitgemäßer Ausstattung, augenscheinlich derzeit kein Sanierungs- oder Renovierungsbedarf
BAUJAHR	ca. 1998
DACH	zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aus Nadelholz, Eindeckung mit Frankfurter Pfanne, Dachpappe und Lattung
FASSADE	Mineralputz mit Farbanstrich
TREPPEN	massive Betontreppe mit Natursteinbelag und Stahlgeländer
HEIZUNG	zentrale Ölheizung mit Warmwasserbereitung, Wandheizkörper mit Farbanstrich
ENERGIEAUSWEIS	verbrauchsorientiert 113kWH/(m ² *a), Energieeffizienzklasse: D, Energieverbrauch für Warmwasser enthalten, aktuell bis 20.07.2028, Energieträger Heizöl
FENSTER	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
BAD	Tageslichtbad ist umlaufend deckenhoch gefliest mit Dusche inkl. fester Duschtrennung, Wanne, WC und Waschtisch
KÜCHE	Küche mit weißen Fliesenspiegel, Abschlüsse für Spüle, Geschirrspüler und Herd vorhanden
FUSSBÖDEN	Massive Geschosdecken aus Stahlbeton, Fliesen im Flur, Bad und Küche, Teppich im Schlafzimmer, Laminat im Wohnzimmer
WANDBEKLEIDUNGEN	Außenwände aus wärmeisoliertem Mauerwerk sowie mit Holz verkleidet, Raufasertapete
TÜREN	Furnierte Türen, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage
SONSTIGES	2x Terrassen, Gartenanteil, Kellerabteil

GRUNDRISS





Mein Finanzpartner

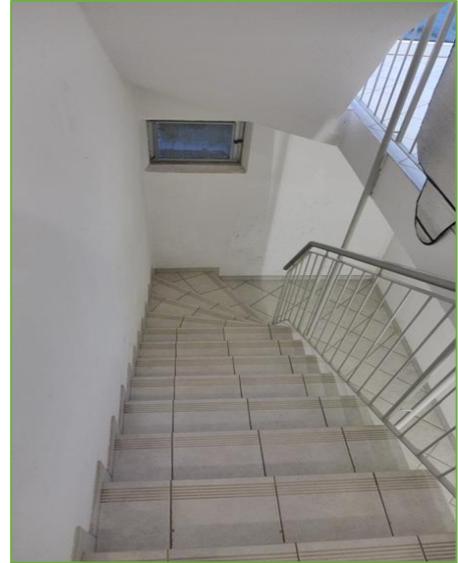
EIGENTÜMERINFORMATIONEN

Miteigentumsanteile	WE 1 259,298 MEA / 2.000 MEA
Hausgeldzahlung ca.	396,00 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 270,00 € und nicht umlagefähige Kosten: 126,00 €
Instandhaltungsrücklage ca.	2.033,52 € per 31.12.2019
Mieter	vermietet seit 01.02.2001
IST-Nettokaltmiete	350,27 € p.m. 4.203,24 € p.a.
SOLL-Nettokaltmiete	420,32 € p.m. 5.043,84 € p.a. (Mietdifferenzgarantie für max. 24 Monate in Höhe von 70,05 € monatlich/max. 1.681,30 €)
Stellplatz	20,00 € p.m. 240,00 € p.a.
Kaufpreis	137.097,20 €

INNENANSICHTEN DER WOHNUNG WOHNZIMMER, SCHLAFZIMMER, BAD, KÜCHE, TERRASSE, FLUR



GEMEINSCHAFTSRÄUME/ HAUSFLUR; KELLER, WASCHMASCHINENRAUM



HAUPTSTRAÙE 33B IN 01737 WILSDRUFF OT OBERHERMSDORF



„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.