

Exposé

**ATTRAKTIVE 3-RAUM-WOHNUNG IM ERDGESCHOSS
INKL. TIEFGARAGENSTELLPLATZ UND BALKON
IN BESTER LAGE MIT BLICK ÜBER MEISSEN**



Auf der Höhe 3b in 01662 Meißen
Stadtteil Raumental
Wohnung 205 und TG-Stellplatz 24

gepflegte 3-Raum-Wohnung (ca. 77,72 m²) mit Balkon,
Tiefgaragenstellplatz, Bad mit Dusche und Badewanne sowie Abstellraum
in der Wohneinheit

KURZBESCHREIBUNG

Die 3-Raumwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in einer guten und ruhigen Wohnlage Meißens. Sie betreten die Wohnung über den Flur, welcher den Zugang zur Küche mit Fenster, dem separaten Abstellraum und in das großzügige Wohnzimmer führt. Das Wohnzimmer ist praktisch geschnitten und bietet den Zugang zum Balkon. Der Raum ist durch die großen Fenster und Balkontür sehr schön lichtdurchflutet. Das Wohnzimmer verjüngt sich in einen zweiten Flur, von dem jeweils Bad, Schlaf- und Kinderzimmer abgehen. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, Badewanne und Dusche. Ein Kellerabteil und ein Kfz-Tiefgaragenstellplatz gehören zur Wohnung mit dazu.

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 Wohnung liegt im Stadtteil Rauental, an der nordwestlichen Stadtgrenze (Hang) von Meißen. Diese Wohnlage ist hochwassersicher, geprägt von viel Grün, aufgelockerter Bebauung und zählt zu den Top-Lagen der Großen Kreisstadt Meißen. Das Wohngebiet ist mit eigener Haltestelle an das Busnetz von Meißen angebunden. Die Infrastruktur ist mit dem Anschluss an den Nahverkehr und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowohl für den Mikrostandort als auch für Meißen selbst optimal entwickelt. Zum Bahnhof Dresden Neustadt verkehrt im 20-Minuten-Takt eine S-Bahn (29 Minuten Fahrzeit). Die Autobahn A4 ist ebenfalls in 15 Min. zu erreichen.

Ver-/Entsorgung

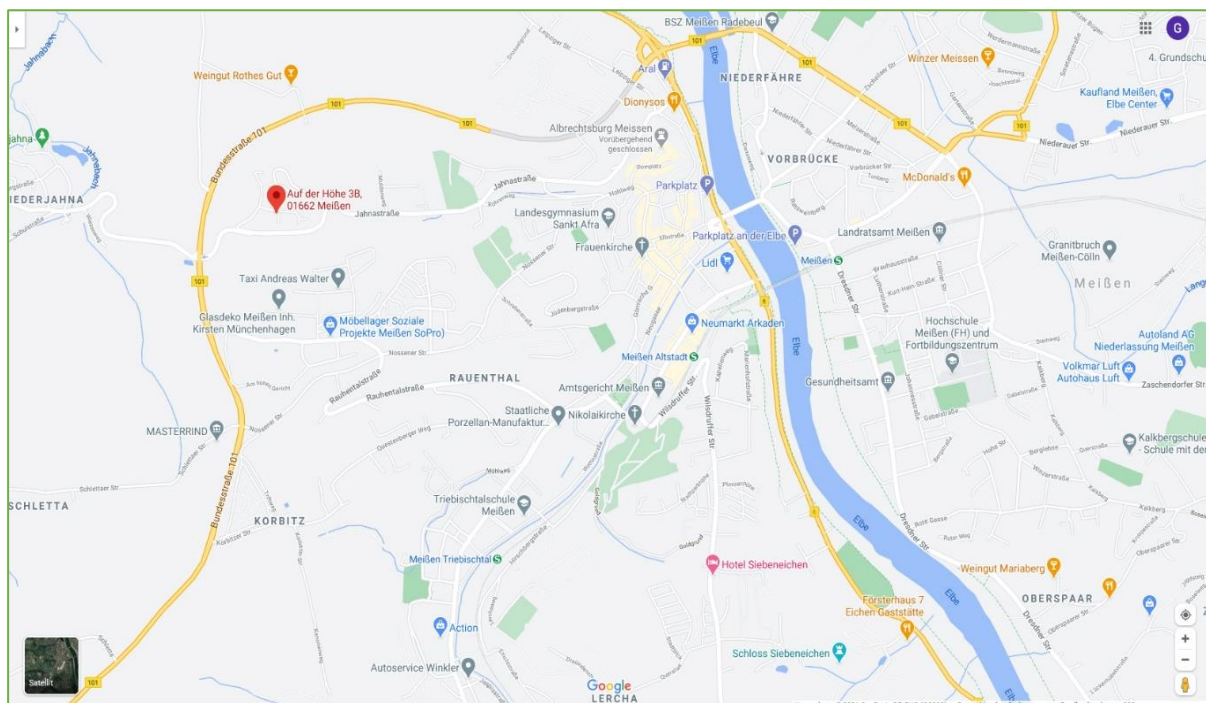
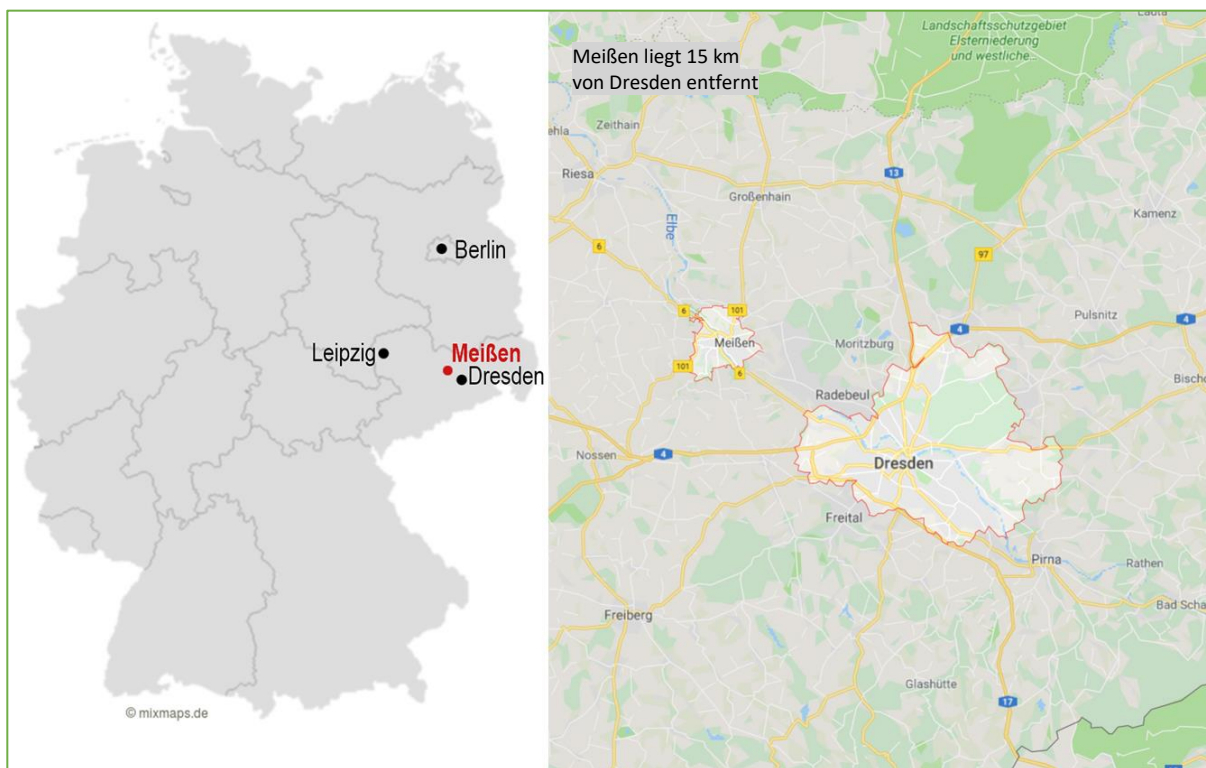
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss mit bis zu 16 (+50) MBit/Sekunde möglich

Erschließung

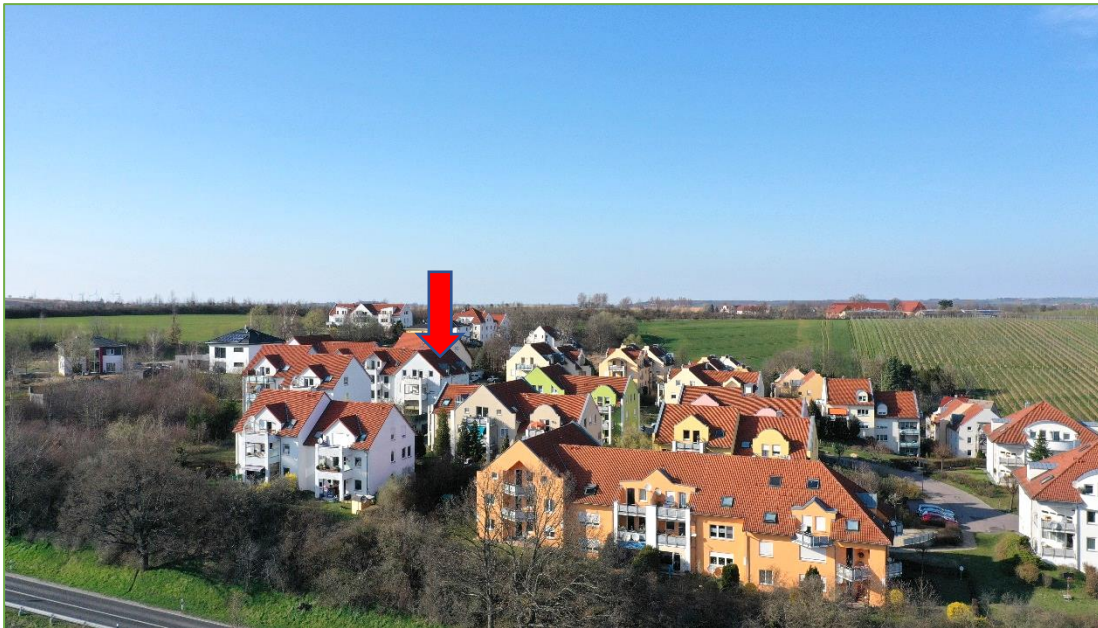
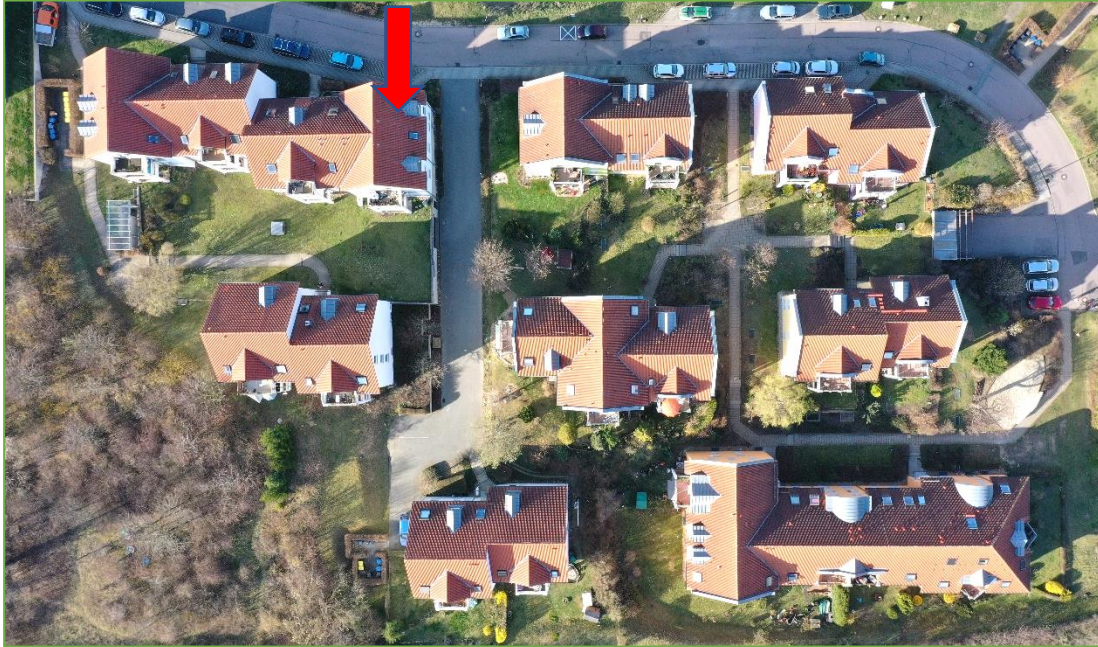
stadttechnische Medien liegen ortsüblich an, Abwässer werden über die städtische Kanalisation entsorgt



OBJEKTLAGUNG



AUSSENANSICHTEN - HAUS



OBJEKTÜBERSICHT

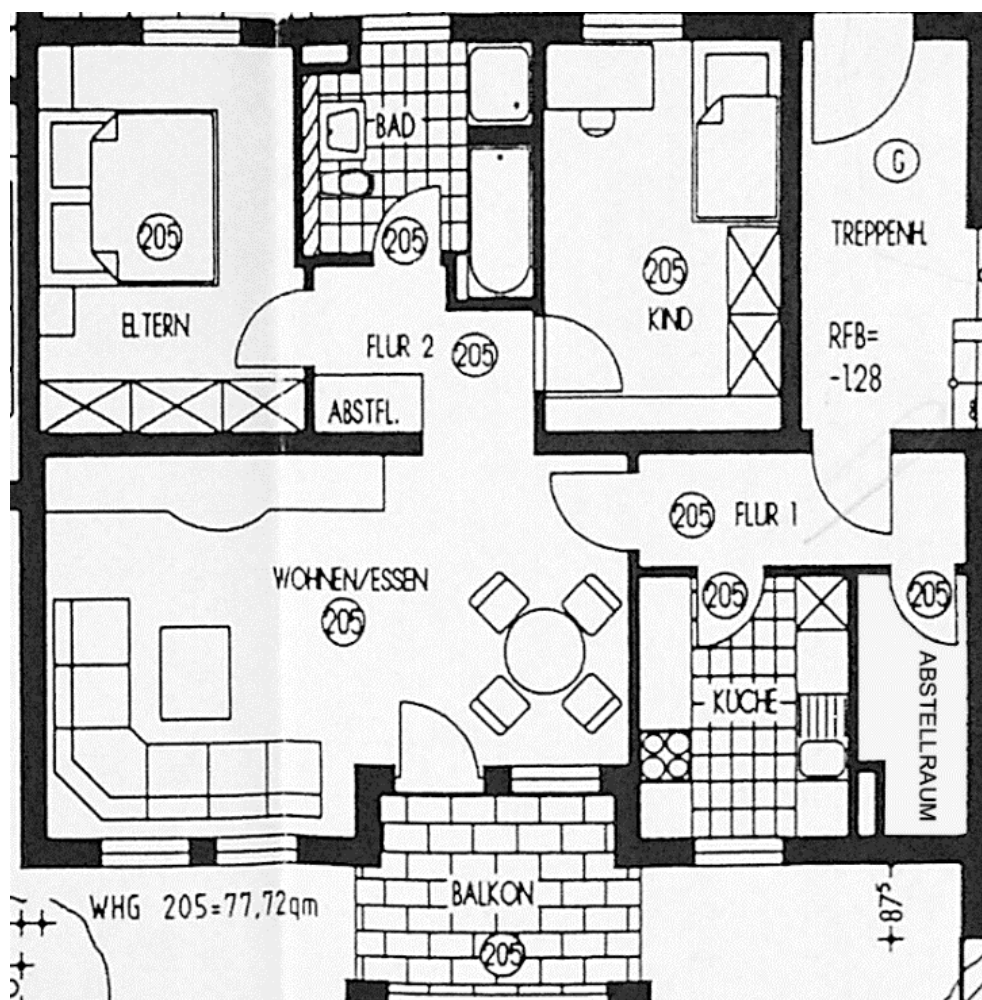
WOHNUNGSGRÖSSE	ca. 77,72 m ²
ETAGE	Erdgeschoss rechts
GEBÄUDEART	dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Grünflächen und Tiefgarage im Wohnpark „Oberes Meisatal“
BAUJAHR	ca. 1996
SANIERUNG, MODERNISIERUNG	2022 Sanierung der Fassade und Balkone
KONSTRUKTIONSART	Massivbauweise, Ziegel
ENERGIEAUSWEIS	Verbrauchsausweis mit 70,3 kWh/(m ² *a), gültig bis: 12.07.2028, Erdgas H
DACH	zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, Betondachsteine, voll ausgebautes Dachgeschoss
TREPPENHAUS	massive Treppen, Kunststeinbelag, Metallhandlauf
HEIZUNG	Zentrale Erdgasheizung mit Warmwasserbereitung
FENSTER	Isolierverglaste Kunststofffenster mit Dreh- /Kippfunktion, Außenrollläden (außer schräge Dachfenster)
BAD	Bad mit Fenster, Waschbecken, WC, Badewanne und Dusche
KÜCHE	Fliesenspiegel und Fenster in der Küche
FUSSBÖDEN	Hochwertige Bodenbeläge
WANDBEKLEIDUNGEN	Raufasertapete mit Anstrich, teilweise Fliesen
TÜREN	Eingangs- und Zimmertüren aus Holzwerkstoff, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage und Spion
BALKON/ TERRASSE	Balkon
TIEFGARAGENSTELLPLATZ	TG Nr. 24
SONSTIGES	Abstellraum in der Wohnung, Kellerabteil, Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradkeller



Mein Finanzpartner



GRUNDRISS



EIGENTÜMERINFORMATIONEN

Miteigentumsanteile	WE 205: 19 MEA / 1.000 MEA TG 24: 2 MEA / 1.000 MEA
Hausgeldzahlung	WE 205: 204,54 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 116,54 € und nicht umlagefähige Kosten: 88,00 € TG 24: 17,72 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 8,22 € und nicht umlagefähige Kosten: 9,50 €
Instandhaltungsrücklage	WE 205: 2.644,40 € per 31.12.2021 TG 24: 278,35 € per 31.12.2021
Mieter WE + TG-SP	seit 01.02.2017 vermietet
Nettokaltmiete WE	541,86 € p.m. / 6.502,32 € p.a.
Nettokaltmiete TG-SP	43,20 € p.m. / 518,40 € p.a.
Gesamtmieteinnahmen	585,06 € p.m. (entspricht monatlich 7,53 €/m ²) 7.020,72 € p.a.
KAUFPREIS	200.592,00 €



Mein Finanzpartner

BEISPIELHAFTE INNENANSICHTEN WOHNUNG WOHNZIMMER, SCHLAFZIMMER, KÜCHE, FLUR, BAD, BALKON



GEMEINSCHAFTSRÄUME

TIIEFGARAGE, KELLER, HEIZRAUM, HAUSFLUR, EINGANG, SPIELPLATZ





Mein Finanzpartner

AUF DER HÖHE 3B, 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.