

# Exposé

## **ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG MIT TIEFGARAGENSTELLPLATZ UND BALKON IN BESTER LAGE MIT BLICK ÜBER MEIßEN**

Auf der Höhe 3a, 01662 Meißen  
Sachsen



Wohnung Nr. 202 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 17, Dachgeschoss links  
gepflegte 69,40 m<sup>2</sup> - 3-Raum-Wohnung mit Balkon

## KURZBESCHREIBUNG

Schöne ca. 69 m<sup>2</sup> große Dreiraumwohnung in begehrter Lage Meißen. Sie betreten die Wohnung über einen Flur, von dem alle Räume abgehen. Alle Wohnräume verfügen über große Fenster, die viel Licht hereinlassen. Der offen geschnittene Wohn- und Essbereich verfügt über einen Zugang zum großen Balkon. Das Bad ist mit Badewanne, Waschtisch und WC ausgestattet. Die Wohnräume verfügen über Laminat. Flur, Küche und Bad sind gefliest. Zur Wohnung gehören neben einem Kellerabteil und einem Abstellraum außerdem der Tiefgaragenstellplatz Nr. 17.

## 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. 28.080 Einwohner

---



## ORTSBESCHREIBUNG



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

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

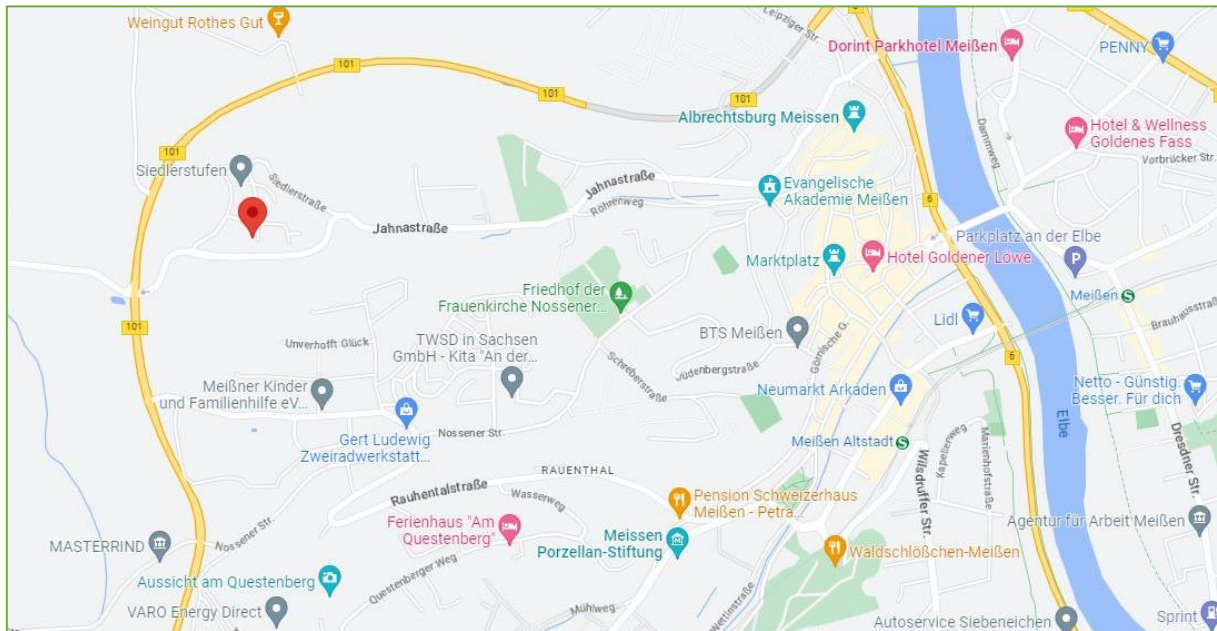
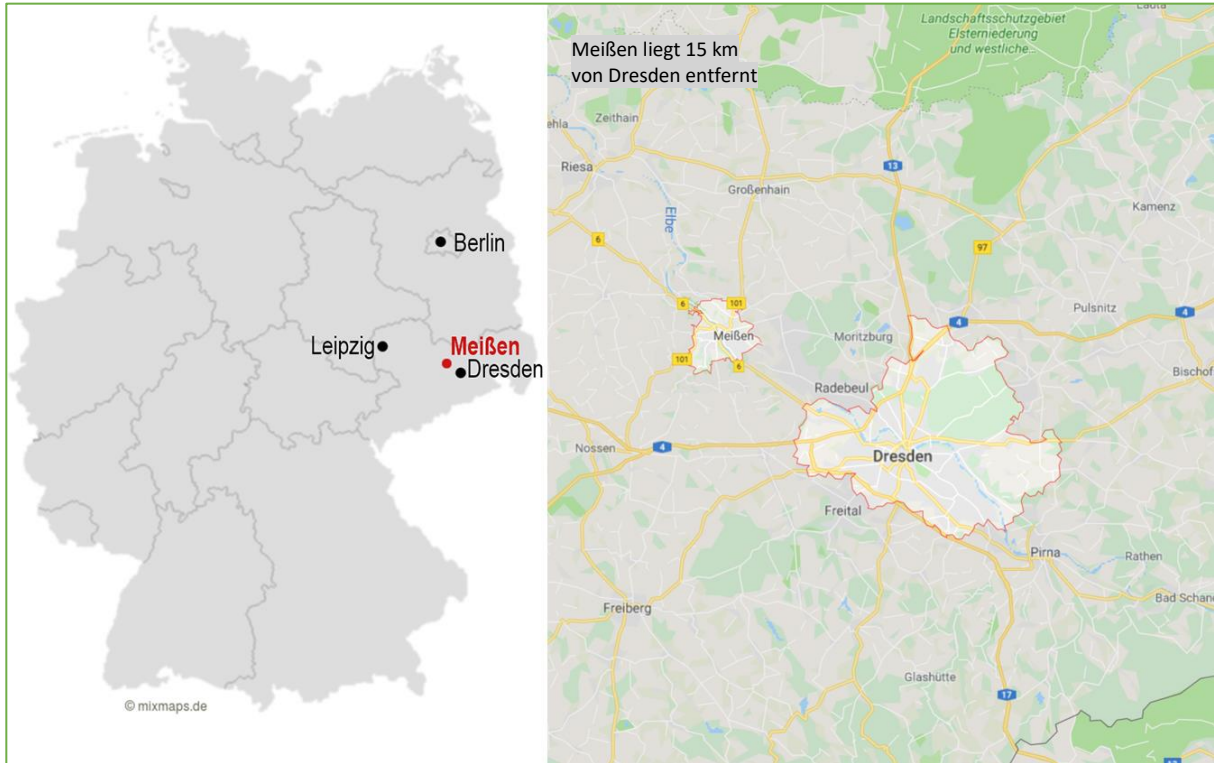
### Erschließung

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





## OBJEKTLAGER





## AUSSENANSICHTEN – HAUS

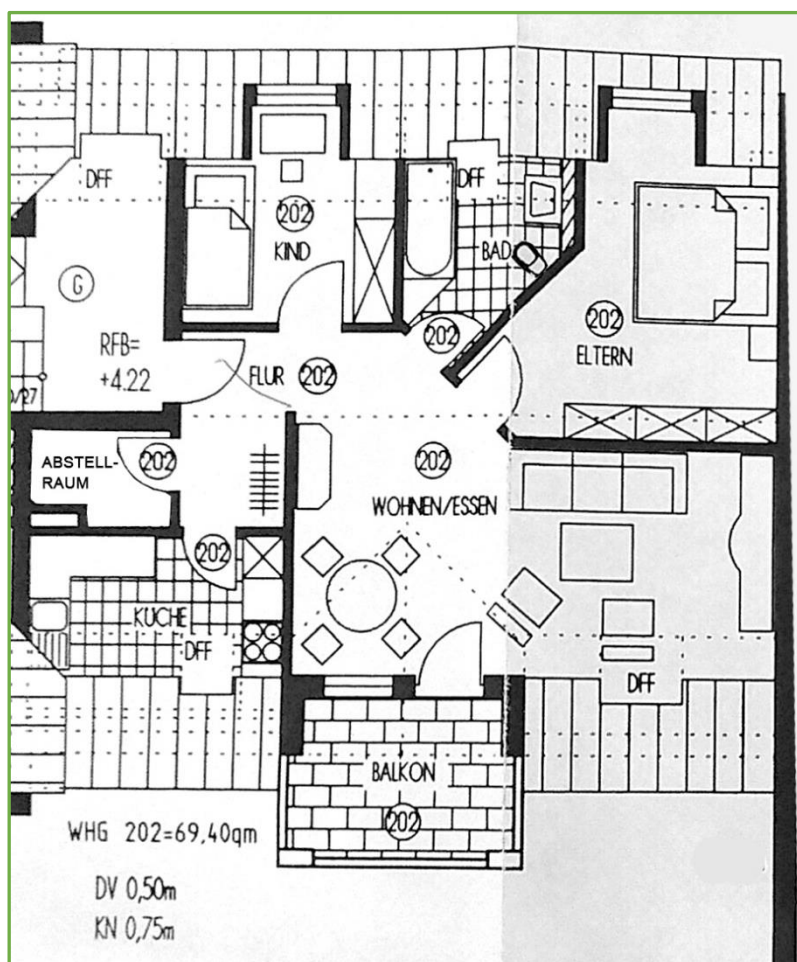


## OBJEKTÜBERSICHT

<b>WOHNUNGSGRÖSSE</b>	69,40 m <sup>2</sup>
<b>ETAGE</b>	DG links
<b>GEBÄUDEART</b>	zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Grünflächen und Tiefgarage in Wohnpark „Oberes Meisatal“
<b>BAUJAHR</b>	1996
<b>SANIERUNG, MODERNISIERUNG</b>	2022 Sanierung der Fassade und Balkone
<b>DACH</b>	zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, Betondachsteine, voll ausgebautes Dachgeschoss
<b>FASSADE</b>	Mineralputz mit Farbanstrich
<b>TREPPEN</b>	massive Treppen, Kunststeinbelag, Handlauf
<b>HEIZUNG</b>	zentrale Erdgasheizung mit Warmwasserbereitung
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	Verbrauchsausweis, 70,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a), gültig bis: 12.07.2028, Erdgas schwer
<b>FENSTER</b>	isolierverglaste Kunststofffenster mit Dreh- /Kippfunktion, Außenrollläden (außer schräge Dachfenster)
<b>BAD</b>	Bad mit Waschbecken, WC, Badewanne und Dusche, raumhoch gefliest
<b>KÜCHE</b>	Fliesenspiegel und Raufasertapete in der Küche
<b>FUSSBÖDEN</b>	hochwertige Bodenbeläge
<b>WANDBEKLEIDUNGEN</b>	Raufasertapete mit Anstrich
<b>TÜREN</b>	Eingangs- und Zimmertüren aus Holzwerkstoff, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage und Spion
<b>BALKON</b>	ja
<b>TIEFGARAGENSTELLPLATZ</b>	TG Nr. 17
<b>SONSTIGES</b>	Keller Nr. 202, Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradkeller im Keller, Spielplatz



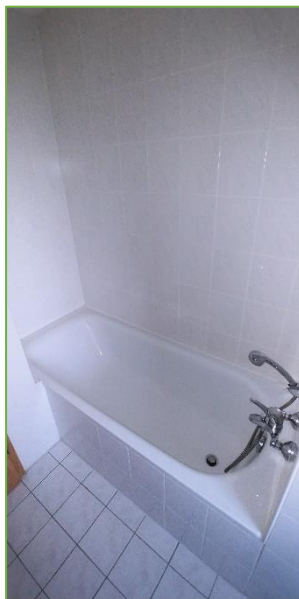
## GRUNDRISS



## EIGENTÜMERINFORMATIONEN

<b>Miteigentumsanteile</b>	WE 202: 17 MEA / 496 MEA, TG 17: 2 MEA / 496 MEA
<b>Hausgeldzahlung</b>	WE 202: 198,00 € p.m. davon umlagefähige Kosten: 117 € nicht umlagefähige Kosten: 81 € TG 17: 18 € p.m. davon umlagefähige Kosten: 8 € nicht umlagefähige Kosten: 10 €
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	WE 202: 2.366,04 € per 31.12.2021 TG 17: 278,35 € per 31.12.2021
<b>Mieter</b>	WE 202 seit 01.04.2016 vermietet, TG 17 seit 01.04.2016 vermietet
<b>Nettokaltmiete</b>	WE 202: 478,80 € p.m., 5.745,60 € p.a. TG 17: 42,00 € p.m., 504,00 € p.a.
<b>Gesamtmieteinnahmen</b>	<b>6.249,60 € p.a., 520,80 € p.m. (entspricht monatlich 7,50 €/m<sup>2</sup>)</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>173.600,00 €</b>

## BEISPIELHAFTHE INNENANSICHTEN DER WOHNUNG WOHNRÄUME, KÜCHE, BAD, BALKON, FLUR





## GEMEINSCHAFTSRÄUME

### HAUSFLUR, WOHNUNGSEINGANGSTÜREN, TREPPENFLUR, KELLERGANG



## Auf der Höhe 3a, 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.