# EXPOSÉ

## 3-RAUM-WOHNUNG IM EG (77m²) NR. 211

MIT TIEFGARAGENSTELLPLATZ UND BALKON

BESTE LAGE MIT BLICK ÜBER MEISSEN

Auf der Höhe 2
01662 Meißen
Stadtteil Rauental
Sachsen

BVF GmbH
Leipziger Straße 11-13
09306 Rochlitz
Tel.: 03737 4914 0
Fax: 03737 4914 20
www.mein-bvf.de
service@bvf-online.de

# 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 und zum Nationalpark Sächsische Schweiz machen Meißen auch als familienfreundlichen Wohnort attraktiv. 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. 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.

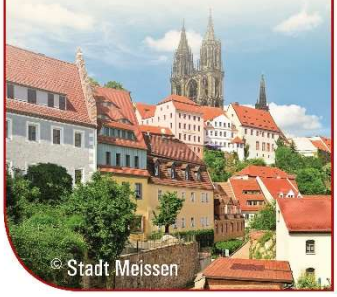
Als nordöstlichstes Weinanbaugebiet, entlang der „Sächsischen Weinstraße“, laden zahlreiche gemütliche Weinstuben und im Sommer Besenwirtschaften zu einem Gläschen Wein ein. Höhepunkt ist jedes Jahr im September das „Meißner Weinfest“.

**FLÄCHE:** 30,92km²

**EINWOHNER:** ca. 28.044 (2018)

**STADTGLIEDERUNG:** 12 Stadtteile

**WEBSITE:** www.stadt-meissen.de



© Stadt Meissen

Objektlage in © Googlemaps

# OBJEKTLAGE

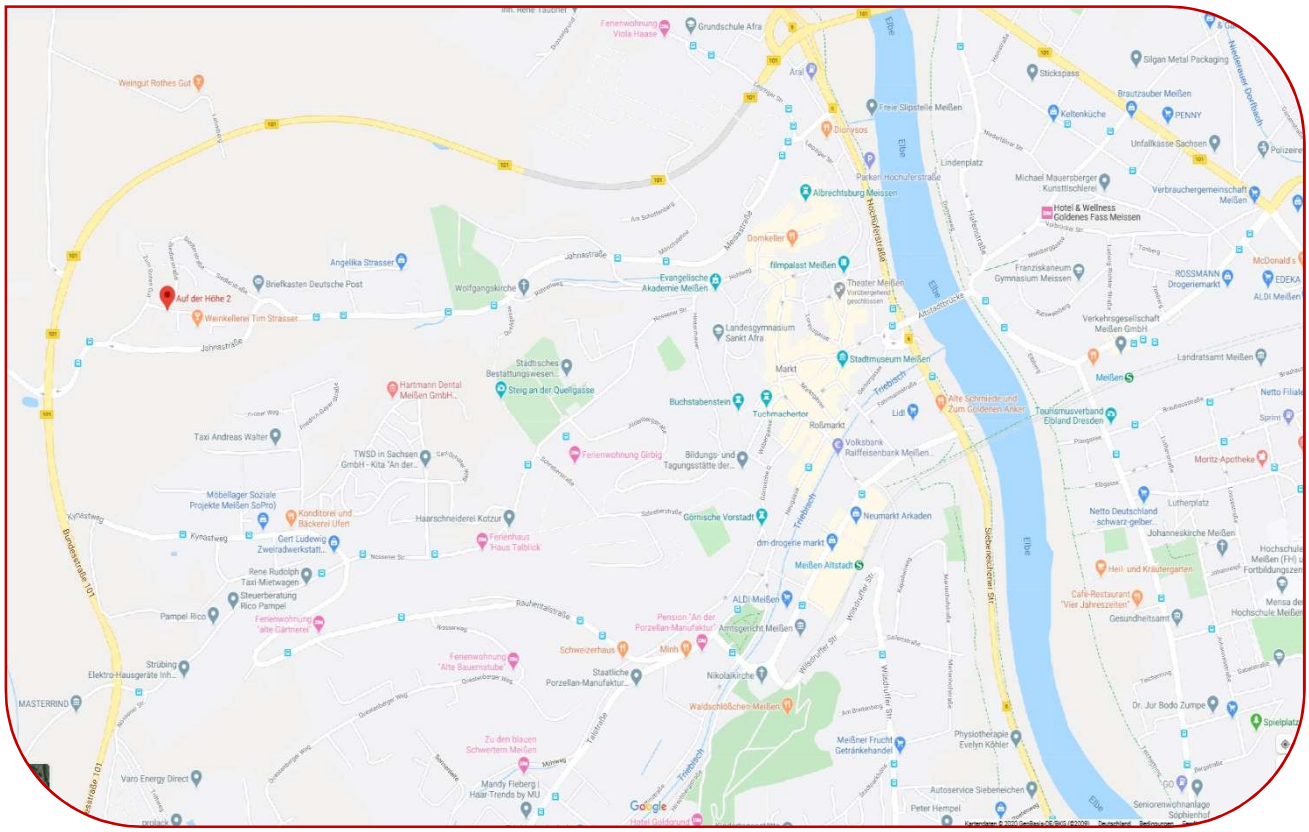
**Verkehrslage:** Meißen ist aus allen Richtungen gut erreichbar. Von Dresden 25 km entfernt und von Leipzig 80 km, ist Meißen über die Autobahnen und Bundesstraßen sehr gut angebunden.

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 Dampfschifffahrtsgesellschaft gilt als älteste und größte Raddampferflotte der Welt. Die historischen Schaufelraddampfer bringen Sie elbauf- oder abwärts.

**Ver-/Entsorgung:** Wasser, Strom, öffentliche Beund wässerung, Entwässerung, Telefon, Internetanschluss

**Erschließung:** Stadttechnische Medien liegen ortsüblich an, Abwässer werden über städtische Kanalisation entsorgt.

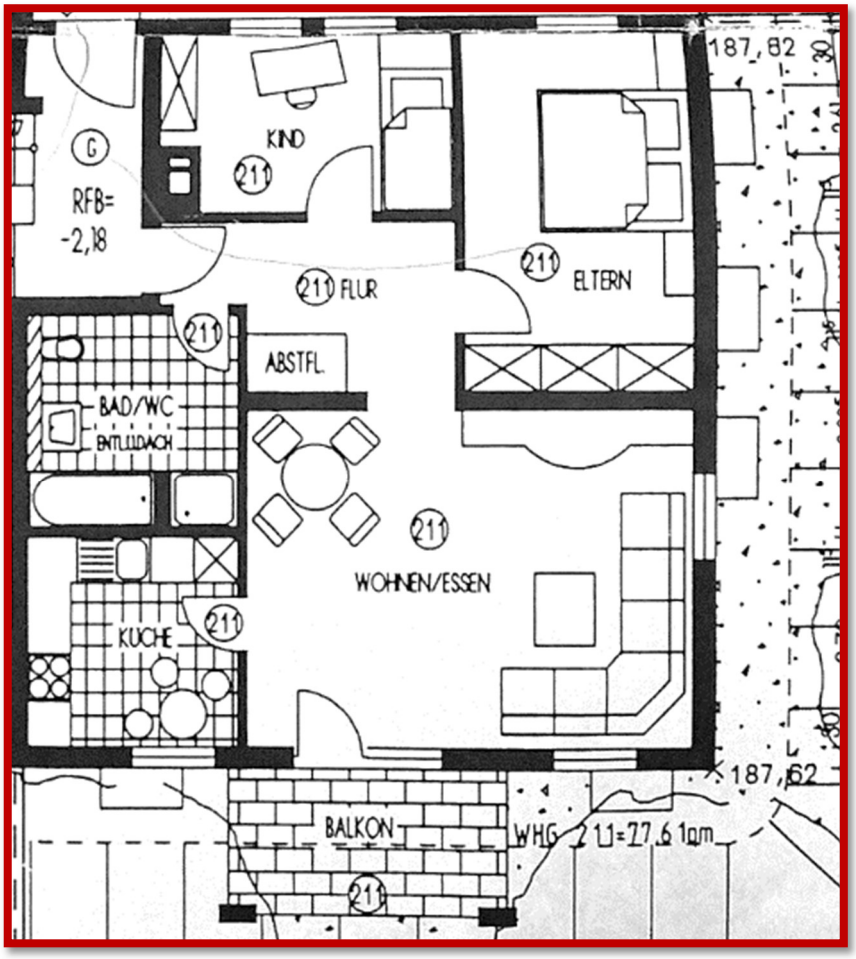
**Nachbarbebauung:** Die Wohnung liegt im Stadtteil Rauental, an der nordwestlichen Stadtgrenze (Hang) von Meißen. Diese Wohnlage ist hochwassersicher, geprägt von viel Grün, aufgelockerter Bebauung und zählt zu den Top-Lagen der Großen Kreisstadt Meißen. Das Wohngebiet ist mit eigener Haltestelle an 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.




Objektlage in © Googlemaps

# OBJEKTBESCHREIBUNG

Dfb 0*O^r j t l e k r k d _bcfkabq pf`e f j Boadbp`e l Î bfkbp cobfpqbebkabk Jbeoc^j fifbke^rpbp fk bfkbo drqbk rka orefdbk Tleki^db Jbf Îbkp+ Afb Tlekrkd sbocĈdq Ĉ_bo bfk dol Îbp Tlekwf j jbo rka wtbf tbfqbob P`ei^c*,Hfkabowf j j bo+ Dol Îb Fenster lassen viel Licht ins Fkkbob+ Afb HĈ`eb fpq pbm^o^q rka q^dbpif`eqebii+ A^p fkkbk ifbdbkab ?^abwf j j bo sbocĈdq Ĉ_bo Arp`eb rka ?^abt^kkb) T^p`e_b`hbk) T@) rka o^r j e l e b Cifbpbk+ Afb Tlekoôr j b troabk j fq el`etboqfdbk ?labk_biôdbk ^rpdbpq^qqbq+ Bfk Hbiibo rka bfk Hcw*Qfbcd^o^dbkpqbiimi^qw dbeăobk wro Tlekrkd+ Bfk bfdbkbo ?^ihlk j^`eq a^p Tlekbk efbo wr j Dbkrpp+



# EIGENTÜMERINFORMATIONEN

| | | |
|---|---|---|
| **MITEIGENTUMSANTEILE** | WE 211: 19 MEA / 496 MEA<br>TG 2: 2 MEA / 496 MEA | |
| **HAUSGELDZAHLUNG** | WE 211: 320,00 € p.m. | davon umlagefähige Kosten: 199,00 €<br>nicht umlagefähige Kosten: 121,00 € |
| | TG 2: 34,00 € p.m. | davon umlagefähige Kosten: 21,00 €<br>nicht umlagefähige Kosten: 13,00 € |
| **INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE** | wird neu angespart | |
| **MIETER** | WE 211 + TG 2 sind seit 01.07.2005 vermietet | |
| **NETTOKALTMIETE** | WE 211 516,00 € p.m.<br>6.192,00 € p.a. | |
| **NETTOKALTMIETE** | TG 2 36,00 € p.m.<br>432,00 € p.a. | |
| **GESAMTMIETEINNAHMEN** | **6.624,00 € p.a.**<br>552,00 € p.m. (entspricht monatlich 7,11 €/m$^2$) | |

# OBJEKTBESCHREIBUNG

| | |
|---|---|
| **WOHNUNGSGRÖSSE** | 77,61 m² |
| **ETAGE** | Erdgeschoss links |
| **GEBÄUDEART** | zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Grünflächen und Tiefgarage in Wohnpark „Oberes Meisatal“ |
| **BAUJAHR** | 1996 |
| **SANIERUNG, MODERNISIERUNG** | 2022 Sanierung der Fassade und Balkone |
| **KONSTRUKTIONSART** | Massivbauweise, Ziegel |
| **ENERGIEAUSWEIS** | Verbrauchsausweis, 70,3 kWh/($m^{2}$*a), gültig bis: 12.07.2028, Erdgas schwer |
| **DACH** | zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, Betondachsteine, voll ausgebautes Dachgeschoss |
| **TREPPENHAUS** | massive Treppen, Kunststeinbelag, Handlauf |
| **HEIZUNG** | Zentrale Erdgasheizung mit Warmwasserbereitung |
| **FENSTER** | Isolierverglaste Kunststofffenster mit Dreh- /Kippfunktion, Außenrollläden (außer schräge Dachfenster) |
| **BAD** | Bad mit Waschbecken, WC, Badewanne und Dusche, raumhoch gefliest, innen liegend |
| **KÜCHE** | Fliesenspiegel und Raufasertapete in der Küche |
| **FUSSBÖDEN** | Hochwertige Bodenbeläge |
| **WANDBEKLEIDUNGEN** | Raufasertapete mit Anstrich |
| **TÜREN** | Eingangs- und Zimmertüren aus Holzwerkstoff, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage und Spion |
| **BALKON/ TERRASSE** | Ja, Balkon |
| **TIEFGARAGENSTELLPLATZ** | TG Nr.2 |
| **SONSTIGES** | Keller Nr. 211, Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradkeller im Keller, Spielplatz |

# OBJEKTBILDER

01

02

03

04

**BILD 01**
Haus 2 - Vorderseite

**BILD 02**
Haus 3b mit Einfahrt + Tiefgarage

**BILD 03**
Luftbild

**BILD 04**
Spielplatz

# OBJEKTBILDER

**Beispielhafte Bilder**

**BILD 05**
Schlafzimmer

**BILD 06**
Kinderzimmer

**BILD 07**
Flur

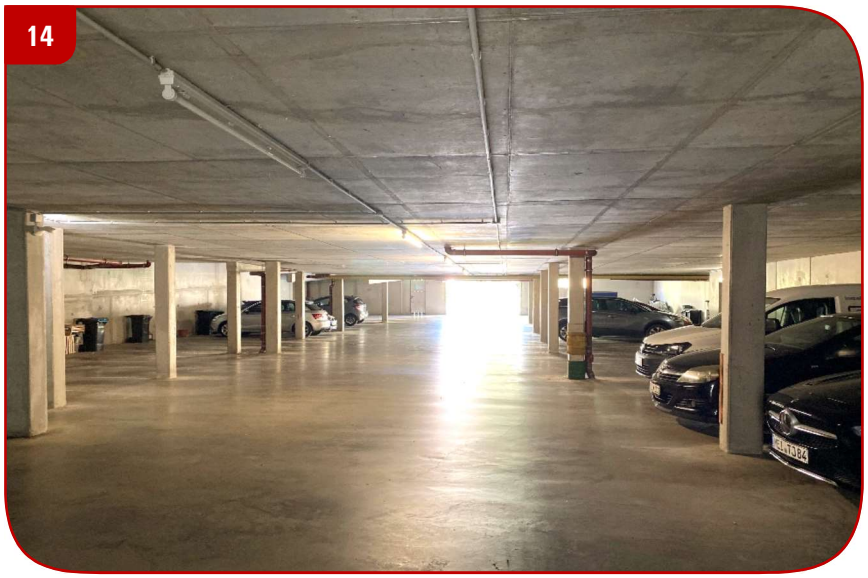
**BILD 08**
Küche

**BILD 09+10**
Bad

**BILD 11**
Abstellkammer

**BILD 12+13**
Wohnzimmer

# OBJEKTBILDER



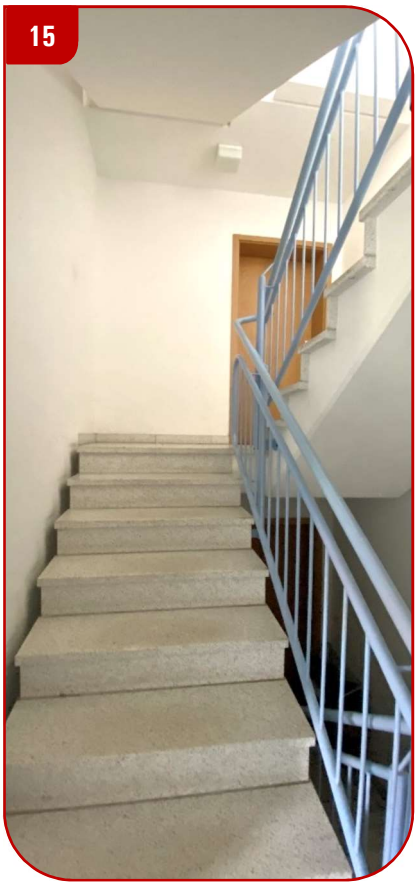



**BILD 14**
Tiefgarage

**BILD 15**
Treppenhaus

**BILD 16**
Heizungsanlage

**BILD 17**
Kellergang mit Kellerabteilen

**BILD 18**
Hauseingang

# MEISSEN

19

© Daniel Bahrmann

20

© Tourist-Information Meissen

21

© TMGS

**BILD 19**
Kutsche auf dem Markt

**BILD 20**
Blick von der Meißner Frauenkirche

**BILD 21**
Elberadweg

**BILD 22**
Unterglasurmalerei auf feinstem Meißener Porzellan

**BILD 23**
Wanderung durch die Weinberge

**BILD 24**
Der Dom zu Meißen

22

© Manufaktur Meißen

24

© Daniel Bahrmann

23

© TMGS

# FLURKARTE

sachsen.de

## Geoportal Sachsenatlas

Flurstücke 87/16 und 87/17
Gemarkung Obermeisa

02.04.2020

Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.
Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020, Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf



...trieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
01099 Dresden
Telefon: (0351) 8283 8420
Telefax: (0351) 8283 6400
Internet: www.geosn.sa...
E-Mail: servicedesk@geo...

## SETZEN SIE EIN FUNDAMENT FÜR IHREN WIRTSCHAFTLICHEN ERFOLG. WERDEN SIE EIGENTÜMER!

Finden Sie bei uns Ihr neues zu Hause oder die perfekte Immobilie für Ihr Business. Profitieren Sie von unseren Erfahrungen im Immobilienbereich und sichern Sie sich eine renditestarke Vermögensanlage- zum selbst nutzen oder untervermieten.

Sparen Sie die Maklercourtage beim Kauf Ihrer Traumimmobilie aus unserem Bestand von Wohnungen, Mehrfamilienhäusern, Grundstücken und Traumvillen und investieren Sie in Ihren Traum von den eigenen vier Wänden.

BVF GmbH
Leipziger Straße 11-13,
09306 Rochlitz

Web:www.mein-bvf.de
Tel.:0373749140
Email: service@bvf-online.de

### Haftungshinweis:

Die Parteien vereinbaren, dass eine Haftung für die Angaben im Exposé nicht übernommen wird. Die Angaben stammen vom Eigentümer und wurden lediglich weitergeleitet. Der Makler darf sich auf Angaben vom Eigentümer verlassen und darf diese ungeprüft weitergeben. (BGH III ZR 146/06). Die Angaben im Exposé stellen daher eine unverbindliche Vorinformation ausschließlich zu Informationszwecken dar. Alle Angaben im Exposé sind daher eigenständig vom Kaufinteressenten/in am Objekt und ggf. vorliegende Unterlagen zu überprüfen. Die abgebildeten Grundrisse sind lediglich Einrichtungsbeispiele zu Visualisierungszwecken, sodass sich Abweichungen hiervon ergeben können. Auch insoweit wird keine Haftung übernommen.