

# REPPE

IMMOBILIEN

## KAPITALANLAGE IN KLEINZSCHACHWITZ



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

<b>Exposé-ID:</b>	3928
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Lage:</b>	01259 Dresden
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Mieteinnahmen IST:</b>	7.800,00 € (p.a.)
<b>Käuferprovision:</b>	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine 3-Raum Wohnung als Kapitalanlage in ruhiger Wohnlage in Dresden Kleinzschachwitz.

Die modern ausgestattete Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 1994 errichteten Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten und Tiefgarage auf der Hartungstraße.

Das derzeitige Mietverhältnis besteht seit Januar 2024. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 610,00 €, was 8,13 €/m<sup>2</sup> entspricht. Der Mietzins für den PKW Stellplatz beträgt 40,00€. Die Nebenkostenvorauszahlung wird mit 300,00 € angegeben. Das Hausgeld beträgt monatlich 359,56 €, wovon 59,56 € in die Instandhaltungsrücklage fließen.

## LAGEBSCHREIBUNG

Diese Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage auf der Hartungstraße in Dresden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Bushaltestelle Putzjatinplatz der Linie 88 ist in der Nähe, an der Haltestelle Meußlitzer Straße hält die Buslinie 82 sowie die Straßenbahnlinie 2.

Zudem ist die Autobahnauffahrt der A17 in 15 Minuten Fahrzeit erreichbar, was Pendlern und Reisenden Flexibilität bietet.

Für Freizeit und Erholung ist der Schloss & Park Pillnitz ein besonderes Highlight in der Umgebung. Dieser historische Park lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und kulturellen Entdeckungen ein. Zudem ist der Meußlitzer Park in der Nähe, der eine grüne Oase für Erholungssuchende bietet.

Die gute Lage kombiniert die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu wichtigen Einrichtungen bspw. zahlreiche Ärzte und Physiotherapeuten und Versorgungsmöglichkeiten.

## AUSSTATTUNG

Die Wohnung besitzt drei Zimmer (Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer), einen großzügigen Flur, Küche mit Fenster sowie das Bad mit Wanne, WC, Bidet, Waschmaschinenanschluss und Fenster.

Die Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet, in den Räumen ist Laminat verlegt. Die Terrasse mit Markise ist vom Wohnzimmer aus begehbar.

Im Untergeschoss befindet sich Trockenraum, Hobbyraum sowie Fahrradraum welche gemeinschaftlich genutzt werden können.

Der Wohnung ist das Kellerabteil Nr. 9 sowie TG-Stellplatz Nr. 9 zugeordnet.

## SONSTIGES

Baujahr: 1994

Befeuerung/Energieträger: Gas

Heizungsart: Fußbodenheizung

Energiekennwert: 96 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Der Verkauf findet freihändig statt. Wir handeln im direkten Auftrag des Eigentümers. Alle Angaben, Abmessungen, Darstellungen und Preisangaben sind nach bestem Wissen und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Dritten übermittelt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma REPPE IMMOBILIEN GMBH die in den Objektdetails aufgeführte Maklerprovision. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

REPPE IMMOBILIEN GMBH

Weingangstraße 1 | 02625 Bautzen

# REPPE

---

IMMOBILIEN

T: +49 (0) 3591 53 26 26

F: +49 (0) 3591 53 25 46

M: [info@repppe-immobilien.de](mailto:info@repppe-immobilien.de)

Internet: [www.repppe-immobilien.de](http://www.repppe-immobilien.de)

Geschäftsführer: Frank Reppe

Amtsgericht Dresden HRB 16388

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Das Objekt kann nach vorheriger Absprache kurzfristig besichtigt werden.

## **ANSPRECHPARTNER**

Herr (priv Dan Reppe

# REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Straßenansicht



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

# REPPE

IMMOBILIEN

Hofansicht



Wohnzimmer

# REPPE

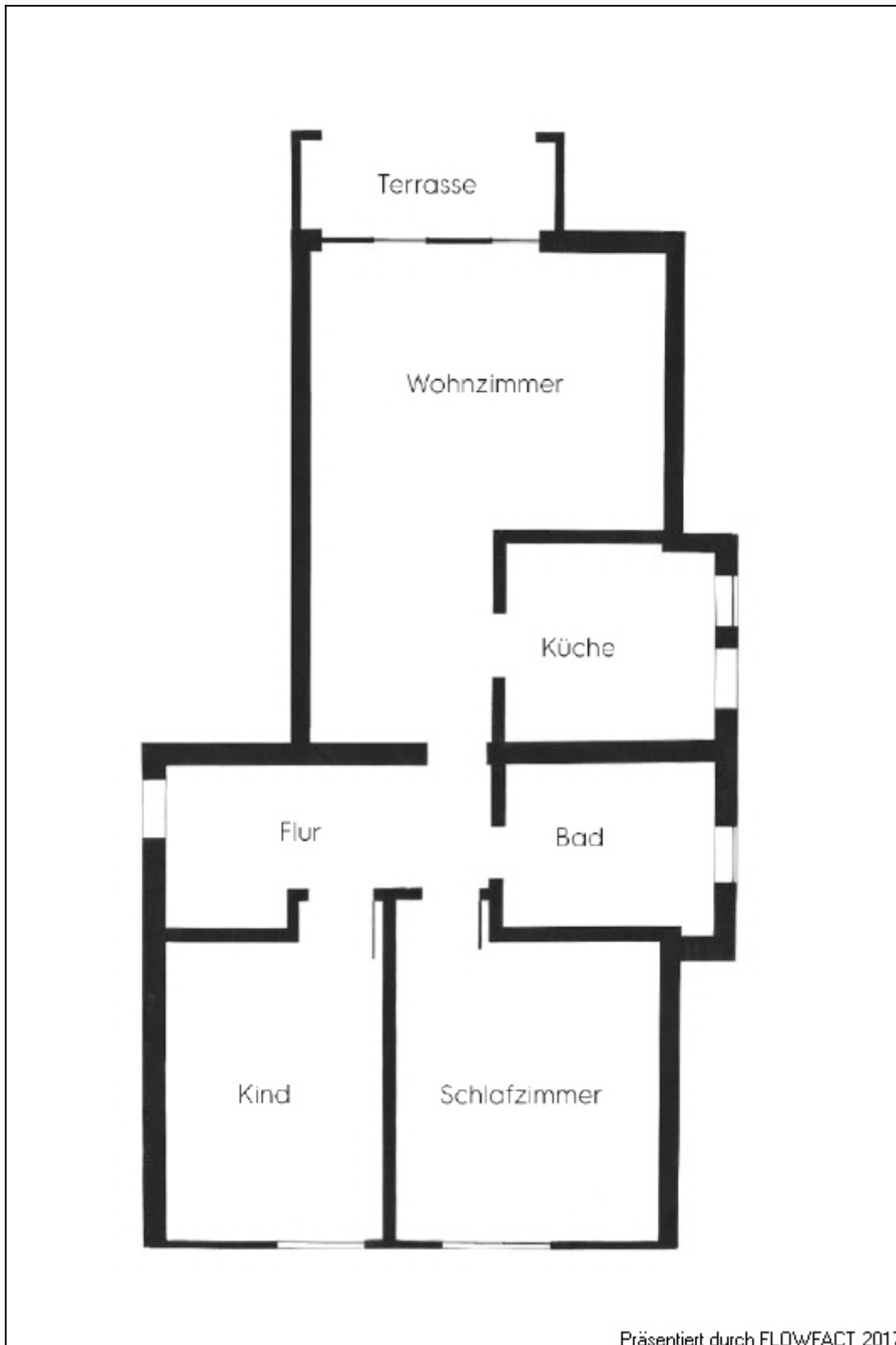
IMMOBILIEN



Bad

# REPPE

IMMOBILIEN



Grundriss

# REPPE

IMMOBILIEN



Lage