

## HOCHWERTIGE 2-RAUM WOHNUNG MIT EBK



<b>Exposé-ID:</b>	3996
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Lage:</b>	01159 Dresden
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Mieteinnahmen IST:</b>	8.820,00 € (p.a.)
<b>Käuferprovision:</b>	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine hochwertige 2-Raum Eigentumswohnung in einem 1995 erbauten Mehrfamilienhaus auf der Döhlener Straße in Dresden Löbtau Süd.

Die Eigentümergemeinschaft besteht insgesamt aus 20 Wohneinheiten und 12 TG-Stellplätzen. Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist in einem äußerst gepflegten Zustand.

Das derzeitige Mietverhältnis besteht seit Februar 2019. Die monatliche Kaltmiete beträgt aktuell 625,00 € für die Wohnung (9,32 €/m<sup>2</sup>), Einbauküche 70,00 € und TG Stellplatz 40,00 €, was gesamt einer Jahresnettomiete von 8.820,00 € entspricht. Das Hausgeld beträgt 291,44 € + 16,13 € für den Stellplatz.

## LAGEBSCHREIBUNG

Löbtau Süd zählt zu den beliebten Dresdner Stadtteilen mit gewachsener Struktur und hoher Lebensqualität. Das Viertel ist geprägt von zahlreichen charmanten Altbauten und ruhigen Wohnstraßen, ergänzt durch grüne Aufenthaltsbereiche, unter anderem rund um den nahegelegenen Bonhoefferplatz.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in kurzer Entfernung, insbesondere entlang der Tharandter Straße und der Kesselsdorfer Straße mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Cafés und weiteren Dienstleistern.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die DVB-Buslinie 62 hält an der Dölzschener Straße und bietet eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt. Weitere Bus- und Straßenbahnlinien sind im Umfeld schnell erreichbar. Der S-Bahn-Haltepunkt Dresden-Plauen sorgt zusätzlich für eine schnelle regionale Anbindung. Das Stadtzentrum sowie die TU Dresden sind damit bequem und zügig erreichbar. Medizinische Einrichtungen, Arztpraxen und Apotheken befinden sich im nahen Umfeld. Zudem stehen Kindertagesstätten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen in Löbtau und den angrenzenden Stadtteilen zur Verfügung.

## AUSSTATTUNG

Hervorzuheben ist sinnvolle Raumgestaltung und hochwertige Ausstattung der Wohnung.

Eine moderne Einbauküche gehört zum Inventar, das Bad ist mit einer Wanne mit Duschfunktion, Waschbecken, WC und großem Spiegel ausgestattet.

Das Wohnzimmer besitzt einen geräumigen großen Balkon. Im Wohnbereich, Flur und Schlafzimmer ist Laminatboden verlegt, Bad und Küche sind gefliest.

Ein Kellerabteil sowie der Stellplatz 38 sind der Wohnung zugeordnet. Ein Fahrstuhl ist im Haus vorhanden.

## SONSTIGES

Energiekennwert: 113 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Baujahr: 1995

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

Weigangstraße 1 | 02625 Bautzen  
T: +49 (0) 3591 53 26 26  
F: +49 (0) 3591 53 25 46  
M: info@repppe-immobilien.de  
Internet: 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



Balkon



Hausansicht

# REPPE

IMMOBILIEN



Küche

# RE P P E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Treppenhaus

# REPPE

IMMOBILIEN

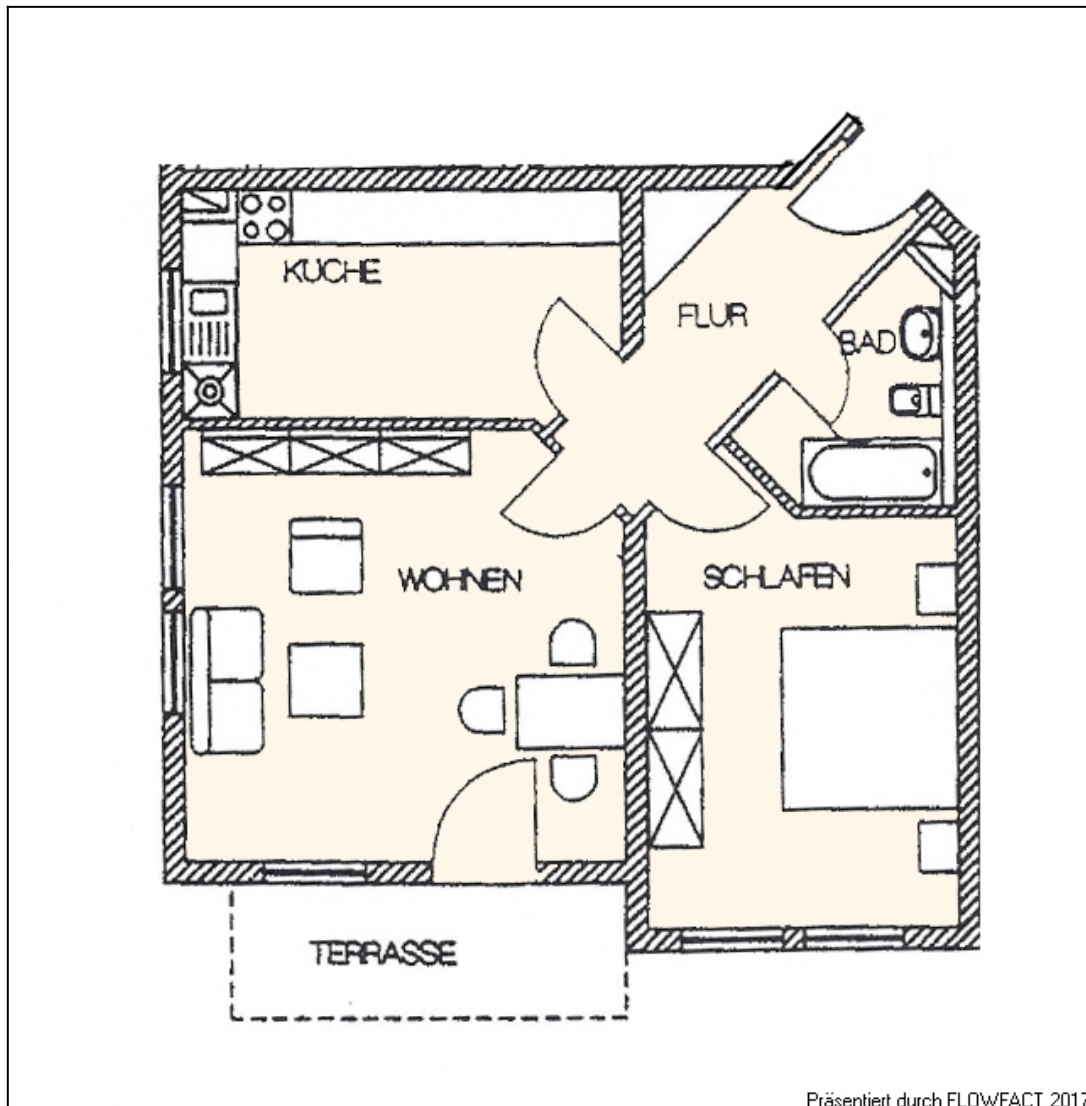


Präsentiert durch FLOWFACT 2017

TG Stellplatz

# REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss