



ZU VERKAUFEN:

Eigentumswohnung in Dresden

**Charmante 4-Raum-Wohnung mit
Wendeltreppe zum Arbeitszimmer**



Immobilien-und
Versicherungsmakler GmbH

Büro Dresden

Königstr. 19
01097 Dresden

Kontakt

Tel.: 0351 / 320 93 80 – 0
Fax: 0351 / 320 93 80 – 19

Online

info@greenvieh.de
www.greenvieh.de

Ihre Kapitalanlage in Dresdens schönsten Stadtteil Striesen - 121 m² mit Zukunft



Objektdetails

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität der Ausstattung:	★★★★☆
Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1900
Denkmalgeschützt:	ja
Bezugsfrei ab:	vermietet
Modernisierung / Sanierung:	1998

Etagen im Haus gesamt:	4
Wohnungen im Haus gesamt:	8

Wohnung Etage:	3. OG
Nutzfläche:	ca. 121 m ²
Wohnfläche:	ca. 100 m ²
Gesamtfläche Grundstück:	ca. 630 m ²
Zimmer:	4
Badezimmer:	1
Keller:	ja
Garage / Stellplatz:	1 Stellplatz

Heizungsart:	Gasheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas

Besonderheiten:

Aktuell vermietet mit Mieteinnahmen von 708,00 € pro Monat. Das Hausgeld beträgt 180,14 €.

Beschreibung, Lage & Besonderheiten

Beschreibung:

Diese traumhafte Wohnung verfügt über Laminatfußböden in hervorragendem Zustand.

Von der Diele aus sind alle Zimmer erreichbar. Zudem erreicht man über eine Wendeltreppe mit Holzbelag das Studio im darüber liegenden, ausgebauten Dachgeschoss. Der Ausblick in die begehrte Umgebung ist durch die schönen Gründerzeitbauten in der Nachbarschaft und dem alten Baumbestand überwältigend. Die Böden in der Küche, im Bad und im Gäste-WC sind mit einem Fliesbelag ausgestattet, die Fensterbänke wurde in Naturstein ausgeführt. Das geräumige Bad besitzt darüber hinaus eine Wanne und eine separate Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein Gäste-WC mit Fenster. Internet liegt in Form eines Glasfaseranschlusses direkt im Haus an - Sie sind somit auch technisch für die Zukunft gerüstet.

Die 8 Wohnungen des Eckhauses verfügen über sehr schöne Balkone sowie Fußböden mit Laminat, Vinyl oder Parkett und sind mit gefliesten Wannenbädern und Fenster ausgestattet. Das Treppenhaus wurde mit schlichten Deckenmalereien und schmiedeeisernen Geländern gestaltet.

Lage:

Die Eisenacher Straße ist eine baumbestandene ruhige Anliegerstraße, welche durch imposante und freistehende Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit und dem Jugendstil geprägt ist.

Auf der alleinartigen Straße sowie im gepflegten Innenhof sind ausreichend Parkplätze vorhanden.

Besonderheiten:

Diese wunderschöne Wohnung soll vorzugsweise an Kapitalanleger verkauft werden.

Die Kaltmiete mit derzeit 7,06 €/m² (d.h. 708,- €/mtl. Nettokaltmiete) macht diese Wohnung auch zu einem interessanten Investment.

Haus auf baumbestandener, ruhiger Anliegerstraße

Anbindung

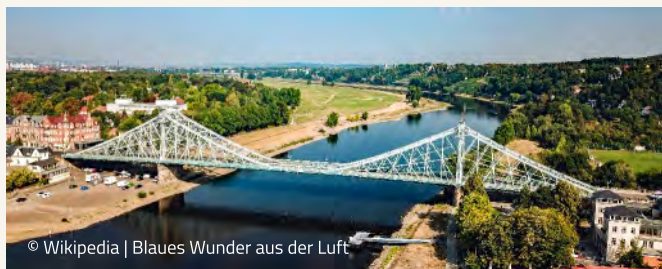
	Autobahnauffahrt A4	8,0 km		Apotheke	0,6 km
	Öffentliche Verkehrsmittel	0,5 km		Einkaufsmöglichkeiten	0,3 km
	Zug / S-Bahn	3,1 km		Imbiss / Restaurant	0,1 km

Anbindung:

Der exklusive Dresdner Stadtteil Striesen befindet sich im Osten der boomenden sächsischen Landeshauptstadt und zählt zu einer der gefragtesten und beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Neben der villenartigen Bebauung mit kleinen oder großen Mehrfamilienhäusern wird dieser Stadtteil durch einen sehr hohen Anteil von Grünflächen geprägt.

Der Striesener Hermann-Seidel-Park befindet sich unweit vom Objekt. Dort gibt es auch einen Kindergarten. Weitere Anziehungspunkte sind der Waldpark (Tennisplätze), das berühmte Blaue Wunder und die Elbpromenade.

Viele Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe - ebenso wie traditionelle Kneipen und Gastronomieangebote.



© Wikipedia | Blaues Wunder aus der Luft

Ansprechpartner & Kaufpreis



Andree Jährig



Tel: 0351 - 320 938 00

Fax: 0351 - 320 938 019

E-Mail: info@greenvieh.de

Web: www.greenvieh.de

Objekt-Anschrift:

**Eisenacher Straße 42
01277 Dresden**

Vermietbare Fläche: ca. 100 m²

Kaufpreis pro m²: 3.737,00 EUR

Mieteinnahmen p.a. (Soll): 10.236,00 EUR

Mieteinnahmen p.a. (Ist): 8.496,00 EUR

x-fache Jahresmiete: keine Angaben

Kaufpreis

375.000,00 EUR

Provision für Käufer: 13.387,50 EUR entspricht 3,57 % Käuferprovision vom notariellen Kaufpreis (inkl. gesetzl. MwSt.) Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.



Wohnung 4. OG inkl. Dachgeschoss

Eisenacher Straße 42, 01277 Dresden



Legende

1	Flur	16,57 qm
2	Wohnzimmer	22,27 qm
3	Schlafzimmer	16,77 qm
4	Kinderzimmer	10,03 qm
5	Küche	10,08 qm
6	Badezimmer	9,23 qm
7	Gäste-WC	1,69 qm
8	Arbeitszimmer	38,03 qm

mit Zugang über
Wendeltreppe



Beispiel Wohnungsflur



Beispiel Wohnzimmer



Beispiel Küche



Beispiel Gäste-WC



Beispiel Wohnzimmer



Eingang Wohnung 3 OG



Blick vom Arbeitszimmer



Impressum

Herausgeber:
SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH

Layout & Illustrationen:
LWD | Lässig Werbung Dresden

Kontakt:
SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH
Königstr. 19 | 01097 Dresden
Tel.: 0351/ 320 93 80 – 0
Fax: 0351/ 320 93 80 – 19

www.greenvieh.de

Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer, daher übernehmen wir dafür keine Gewähr.
Grundrisse ohne Maßstab. Exposé v01.0.1 | 29.08.2022

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die SNG Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der SNG Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma SNG Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision / Maklercourtage an die SNG Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.