



Immobilien- und Versicherungsmakler GmbH



EIGENTUMSWOHUNG
LEWICKISTRASSE 49 | DRESDEN-TOLKEWITZ



OBJEKT LEWICKISTRASSE 49 | DRESDEN-TOLKEWITZ

UNTERNEHMEN

Immobilien- und Versicherungsmakler GmbH

Das Fundament unseres erfolgreichen und angesehenen Immobilienunternehmens wurde ursprünglich 1992 in Dresden gelegt. Seit 2000 befindet sich der Firmensitz in Lommatzsch. Unser Familienunternehmen, welches auf die Bereiche Immobilien und Anlagevermittlung spezialisiert ist, wird in erster und zweiter Generation geführt.

An den Immobilienstandort Dresden haben wir schon immer geglaubt und uns deshalb auf diesen spezialisiert. Eine verbesserte Kundennähe und die überaus positive Entwicklung des Standortes Dresden, haben uns Anfang 2008 dazu veranlasst, einen weiteren Firmensitz im Dresdner Barockviertel auf der Königstraße 19 zu eröffnen.

Hauptsächlich bieten wir hochwertige Immobilien in ausgewählten Stadtteilen Dresdens an. Langjährige und stabile Vermietung, Exklusivität, höchste Bauqualität, beste Lage und Top-Zustand der Objekte bewirken eine optimale Wertsteigerung für Ihre Kapitalanlage.

Die Zusammenarbeit mit zuverlässigen Partnern aus der Region ermöglicht es uns, noch spezieller auf Ihre Ansprüche einzugehen und Ihren außergewöhnlichen Anforderungen gerecht zu werden. Wir begleiten unsere Kunden mit Kompetenz, jahrelanger Markterfahrung und Fachkenntnissen persönlich, von der Analyse bis zur Fertigstellung bzw. Vermietung.

Unser persönliches Ziel ist es, alle individuellen Wünsche unserer Kunden einzubeziehen und eine Immobilie anzubieten, die äquivalent zu deren Bedürfnissen steht.



Sicherheit

Kein Vermögensaufbau, ohne Vermögensabsicherung.
Zum Bsp. Grundfähigkeit, schwere Krankheit, Todesfallrisiken, Unfall und Dienst- und Erwerbsunfähigkeit.



Nutzen

Lieber einen Tag über das Geld nachdenken, als 31 Tage dafür zu arbeiten. Private Finanzplanung mit Iststandsanalyse.



Gewinn

Die Immobilie als Kapitalanlage.
Denkmalobjekt mit erhöhter AfA, Renditeobjekte, Fondsinvestments, steueroptimierte Kapitalpläne mit flexibler Ausschüttung

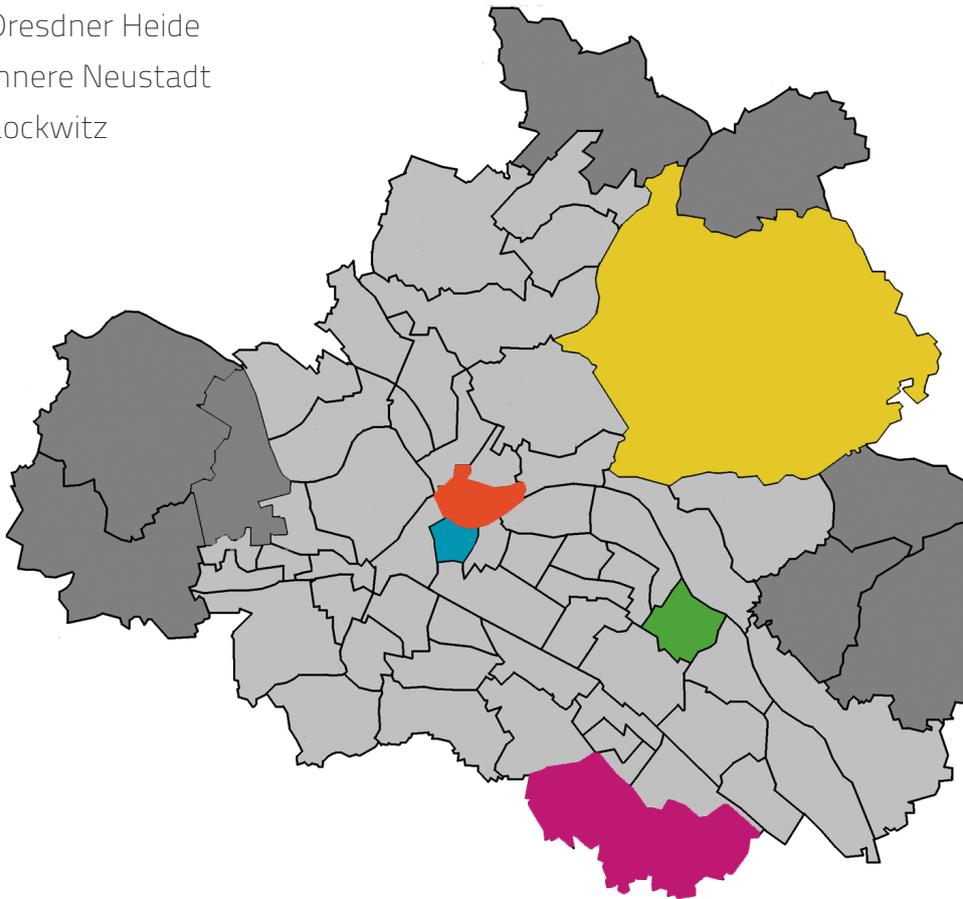
Andree Jährig
Immobilienwirt (Dipl.VWA)
Geschäftsführer SNG Immobilien-
und Versicherungsmakler GmbH

Alexander Jährig
Immobilienwirt (Dipl.VWA)
Gesellschafter SNG Immobilien-
und Versicherungsmakler GmbH

DRESDEN – TOLKEWITZ

Die Dresdner Stadtteile (Auswahl)

- Tolkewitz
- Innere Altstadt
- Dresdner Heide
- Innere Neustadt
- Lockwitz



Stadtteilbeschreibung

Tolkewitz liegt östlich und direkt an der Elbe flussaufwärts des Stadtzentrums. Viele Bäume und großzügige Grünflächen prägen das Straßenbild. Für sportliche Aktivitäten bietet sich nicht nur das Elbufer mit grandiosem Ausblick an, sondern auch der direkt vor dem Wohnhaus gelegene Toeplerpark.

Tolkewitz ist ein ruhiger Stadtteil von Dresden mit einer teils offenen Bebauung und Villenviertel. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, Restaurants, Banken und Ärztehäuser befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Dresdner Innenstadt ist durch die gute Anbindung der öffentlichen Verkehrsmittel in kurzer Zeit erreichbar.





OBJEKT LEWICKISTRASSE 49 | DRESDEN-TOLKEWITZ

Objektdaten auf einen Blick

Baujahr:	ca. 1924
Sanierung:	Komplettsanierung 2003-2004
Wohnfläche:	WE 22 88,59 m ²
Räume:	4
Etage:	Dachgeschoss
Bad:	Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
Boden:	Laminat/Fliesen
Balkon:	Loggia
Status:	Denkmalschutz
Kaltmiete mtl.:	885,00 €
Hausgeld mtl.:	400,00 €
NK Mieter mtl.:	300,00 €
Kaufpreis:	295.000,00 €
Maklerprovision:	8.761,50€, entspricht 2,97 % vom Kaufpreis (incl. 19% MwSt)

Objektbeschreibung

Die angebotene 4-Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von 88,59m² befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, welches im Jahre 1924 erbaut und in den Jahren 2003-2004 nochmals tiefgreifend und komplett saniert wurde. Das spiegelt sich u.a. in der freundlich hellen Außenfassade wider, bei der man die Liebe zum Detail bewahrt hat. Der Innenhof ist mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und einer Wiese begrünt, welche den Anwohnern zur Verfügung steht. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss. In allen Wohnräumen wurde Laminat verlegt, in Küche und Bad Fliesen. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet. An der geräumigen Küche, in der auch ein Esstisch Platz findet, befindet sich eine Loggia, welche durch ihren Blick ins Grüne zum Verweilen an der frischen Luft einlädt. Zwei weitere Räume lassen sich flexibel, beispielsweise als Kinderzimmer und Arbeitszimmer, nutzen. Die Wohnung ist derzeit vermietet.





WE 22

Wohnen	20,98 m ²
Schlafen	13,92 m ²
Kochen	10,57 m ²
Zimmer	13,48 m ²
Zimmer	11,89 m ²
Bad/WC	6,16 m ²
Flur	9,66 m ²
Loggia (3,86m ² /2)	1,93 m ²
Gesamt:	88,59 m²



Impressum

Herausgeber:
SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH

Layout & Illustrationen:
DIE Medienproduktion

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