



Mein Finanzpartner

BVF GmbH

# Exposé

## Gemütliche 3-Raum-Wohnung mit Balkon

Auf der Höhe 3a, 01662 Meißen

**Ab sofort im Verkauf**

**3-Raum-Wohnung**

**mit Balkon**

**Tiefgaragenstellplatz**

# Willkommen in Meißen

## Inhaltsverzeichnis

2

 Inhalts-  
verzeichnis

3

 Meißen &  
Umgebung

5

 Lage der  
Immobilie

6

 Ausstattung &  
Details

8

 Grundrisse &  
Maße

10

 Impressionen  
zur Immobilie

15

 Ihre Ansprech-  
partner


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 Weinanbau- gebiet, 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“.

## Ortsbeschreibung Meißen

Bundesland:	Sachsen
Einwohnerzahl:	29.051
Bevölkerungsdichte:	940 Einwohner je km <sup>2</sup>
Stadtgliederung:	12 Stadtteile



## Ihr Investment

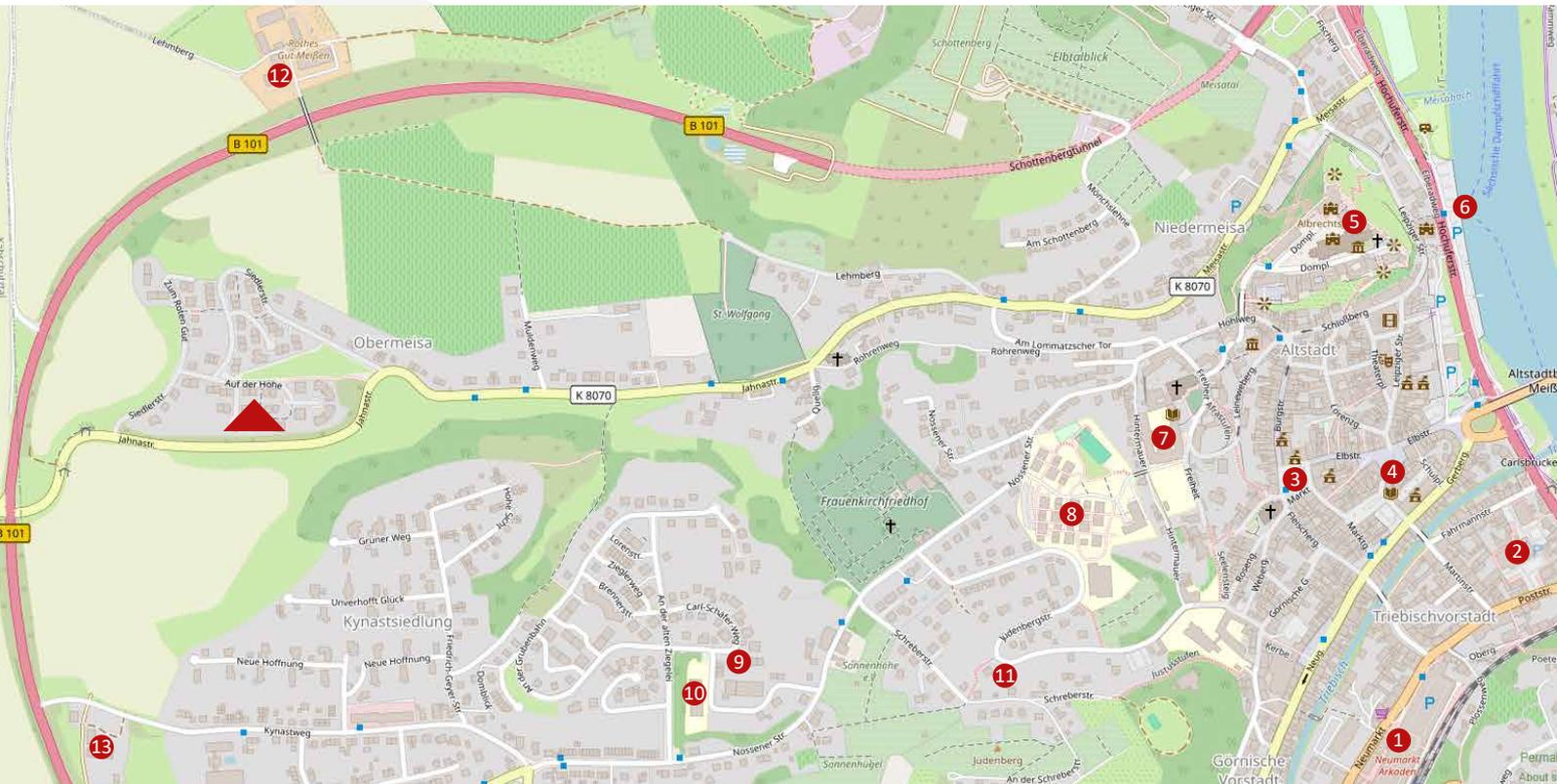
Meißen hat eine reiche Geschichte und eine lebendige Gemeinschaft, die aus Einwohnern unterschiedlicher Hintergründe und Lebensstile besteht.

Die Einwohnerzahl von Meißen beträgt etwa 28.000 Menschen (Stand: 2022). Die Bevölkerungszahl ist in den letzten Jahren relativ stabil geblieben. Die Stadt hat auch eine aktive Gemeinde von jungen Familien, Studenten und Berufstätigen, die das städtische Leben schätzen.

Die Wirtschaft von Meißen ist geprägt von verschiedenen Sektoren. Die Keramikindustrie, insbesondere die Herstellung von Porzellan, ist seit Jahrhunderten ein wichtiger Wirtschaftszweig. Meißen ist weltbekannt für sein Porzellan und beherbergt einige der ältesten und renommiertesten Porzellanmanufakturen Deutschlands. Darüber hinaus spielen der Tourismus, die Landwirtschaft und kleinere Handwerksbetriebe eine wichtige Rolle für die lokale Wirtschaft.

Die Stadt hat sich auch als Standort für einige technologieorientierte Unternehmen etabliert, die von der Nähe zur Technischen Universität Dresden und anderen Forschungseinrichtungen in der Region profitieren. Diese Unternehmen tragen zur Vielfalt der Wirtschaft von Meißen bei und bieten Arbeitsplätze in Bereichen wie Elektronik, Informationstechnologie und Maschinenbau.

# Infrastruktur



Die Stadt Meissen verfügt über eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitseinrichtungen, die den Einwohnern eine hohe Lebensqualität bieten. Darüber hinaus gibt es ein lebendiges kulturelles Leben mit regelmäßigen Veranstaltungen, Festivals und kulturellen Einrichtungen wie Museen und Galerien.

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.

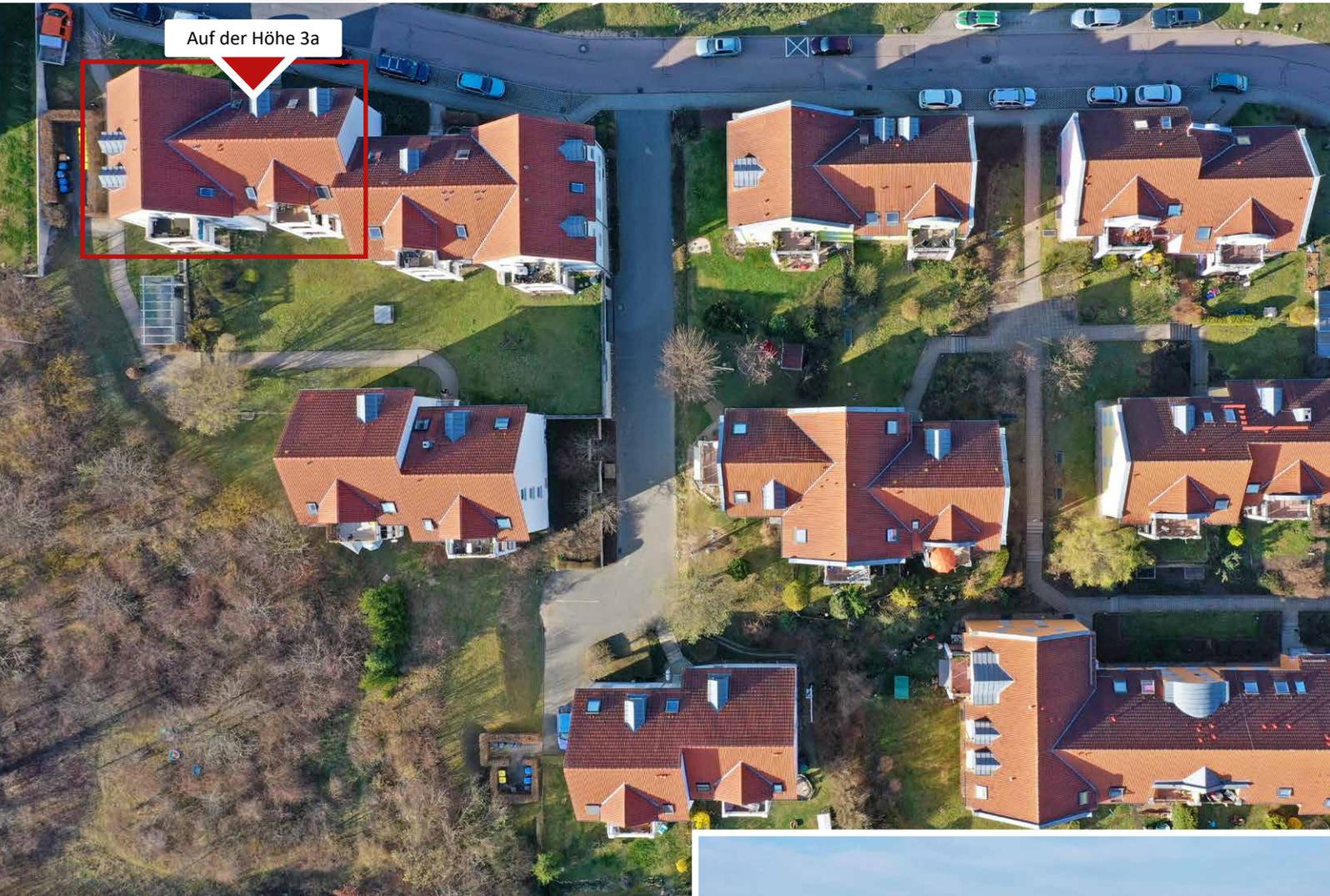
Zum Bahnhof Dresden Neustadt verkehrt im 20-Minuten-Takt eine S-Bahn (29 Minuten Fahrzeit). Die Autobahn A4 ist ebenfalls in 15 Min. zu erreichen.

Und sogar mit der Fähre oder dem Ausflugsschiff gelangen Sie nach Meissen. Die Flotte der 1836 gegründeten sächsischen Dampfschiffahrtsgesellschaft gilt als älteste und größte Raddampferflotte der Welt. Die historischen Schaufelraddampfer bringen Sie elbauf- oder abwärts.



Wappen von Meissen

- 1 Neumarkt Arkaden
- 2 Lidl
- 3 Marktplatz
- 4 Stadtmuseum
- 5 Albrechtsburg & Dom zu Meissen
- 6 Sächsische Dampfschiffahrt
- 7 Landesgymnasium
- 8 Internat Sankt Afra
- 9 Kita
- 10 Kita
- 11 Meissen Schule
- 12 Weingut Rotes Gut
- 13 Eselhof Meissen



Die Wohnung liegt im Stadtteil Rauenthal, an der nord-westlichen Stadtgrenze (Hang) von Meißen.

Diese Wohnlage ist hochwassersicher, geprägt von viel Grün, aufgelockerter Bebauung und zählt zu den Top-Lagen der Großen Kreisstadt Meißen.

Die Versorgung mit Wasser, Strom, sowie die öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon und Internetanschluss sind gewährleistet.

Stadttechnische Medien sind ortsüblich vorhanden, und Abwässer werden über die städtische Kanalisation entsorgt.

Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung vom Haus. Die Meißner Innenstadt ist ebenfalls in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar.



## 3-Raum-Wohnung mit Balkon & Tiefgaragenstellplatz

	Auf der Höhe 3a, 01662 Meißen		Eigentumswohnung WE 201
	ca. 79,48 m <sup>2</sup>		3 Zimmer
	1. Obergeschoss rechts		1996
	Tiefgaragenstellplatz		70,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

Diese 3-Raumwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in einer ruhigen und begehrten Wohnlage in Meißen. Die Wohnung bietet ein großzügiges Wohnzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die als Schlaf- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Große Fenster sorgen dafür, dass viel Tageslicht in die Räume gelangt und eine helle, freundliche Atmosphäre entsteht.

Die Küche ist separat gelegen und verfügt ebenfalls über Fenster, die für viel Tageslicht sorgen. Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Es ist raumhoch gefliest und bietet damit eine zeitgemäße und pflegeleichte Ausstattung.

Neben der Küche befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnräume sind mit hochwertigen Bodenbelägen ausgestattet, die zur gehobenen Ausstattung der Wohnung beitragen. Zur Wohnung gehören außerdem ein Keller und ein Tiefgaragenstellplatz, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten. Ein eigener Balkon rundet das Angebot ab und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Diese Wohnung bietet alles, was man für ein angenehmes Wohnen in einer attraktiven Lage benötigt.

### Eigentümerinformationen:

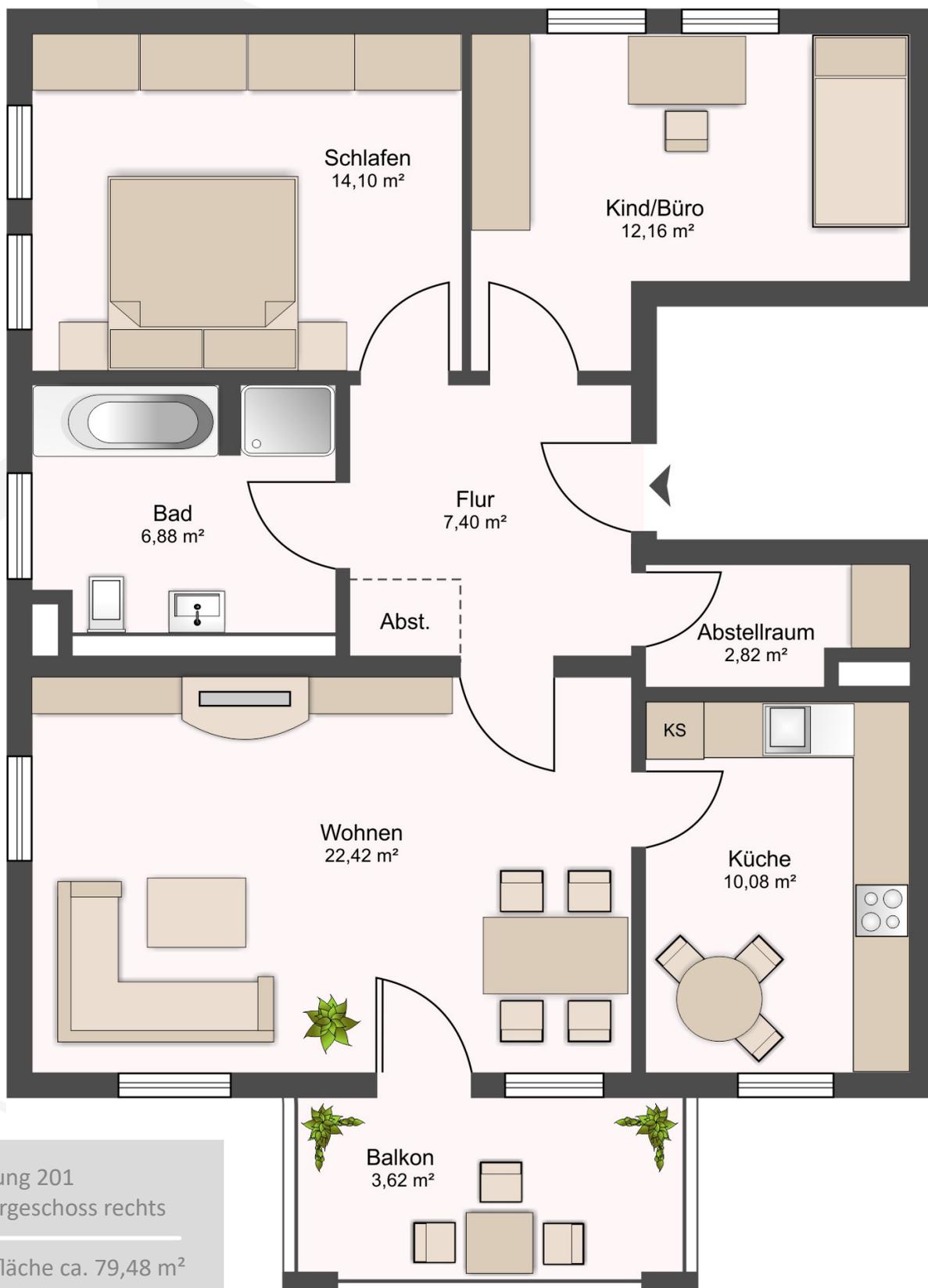
Mieteinnahmen WE:	600,00 € monatlich / 7.200,00 € jährlich
Mieteinnahmen SP/TG/GA:	45,00 € monatlich / 540,00 € jährlich
Gesamtmiете:	645,00 € monatlich / 7.740,00 € jährlich (entspricht monatlich 8,12 €/m <sup>2</sup> )
vermietet seit:	01.12.2023 (WE), 01.05.2024 (TG)
Instandhaltungsrücklage:	wird angespart
Hausgeld:	339,00 € monatlich
davon sind:	210,00 € monatlich (umlagefähige Kosten) 129,00 € monatlich (nicht umlagefähige Kosten)
Miteigentumsanteile:	19 / 1.000 (für WE) 2 / 1.000 (für TG)

## Kurzübersicht

- Baujahr: 1996
- zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Grünflächen und Tiefgarage in Wohnpark „Oberes Meisatal“
- 1. Obergeschoss, rechts
- ca. 79,48 m<sup>2</sup>
- mit Balkon
- 1 Tiefgaragenstellplatz Nr. 7 (im Haus 5-9)
- voll unterkellert - eigenes Kellerabteil
- Hochwertige Bodenbeläge und Fliesen
- Badezimmer mit Wanne und Dusche, WC und Waschtisch, mit Fenster, raumhoch gefliest
- Küche mit Fliesenspiegel
- Energieträger: Erdgas
- Energieverbrauch: 70,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Energieeffizienzklasse: B



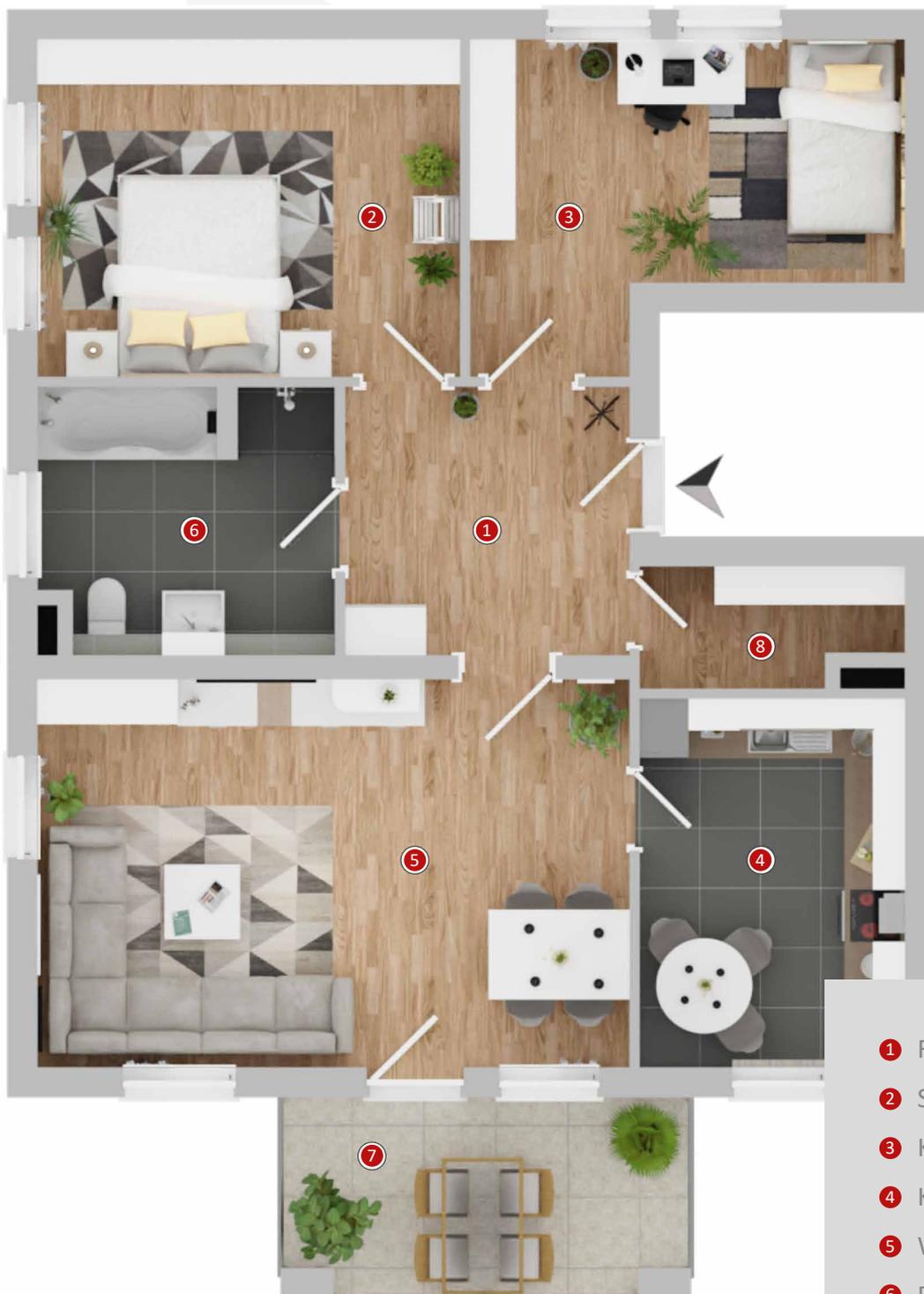
# Grundriss



Wohnung 201  
1. Obergeschoss rechts

Wohnfläche ca. 79,48 m<sup>2</sup>

Tiefgaragenstellplatz  
Abstellraum im Keller



1	Flur	7,40 m <sup>2</sup>
2	Schlafen	14,10 m <sup>2</sup>
3	Kind / Büro	12,16 m <sup>2</sup>
4	Küche	10,08 m <sup>2</sup>
5	Wohnen	22,42 m <sup>2</sup>
6	Bad	6,88 m <sup>2</sup>
7	Balkon	3,62 m <sup>2</sup>
8	Abstellraum	2,82 m <sup>2</sup>

---

Gesamt	79,48 m <sup>2</sup>
--------	----------------------

---

# Fotos Wohnung



Schlafzimmer



Bad

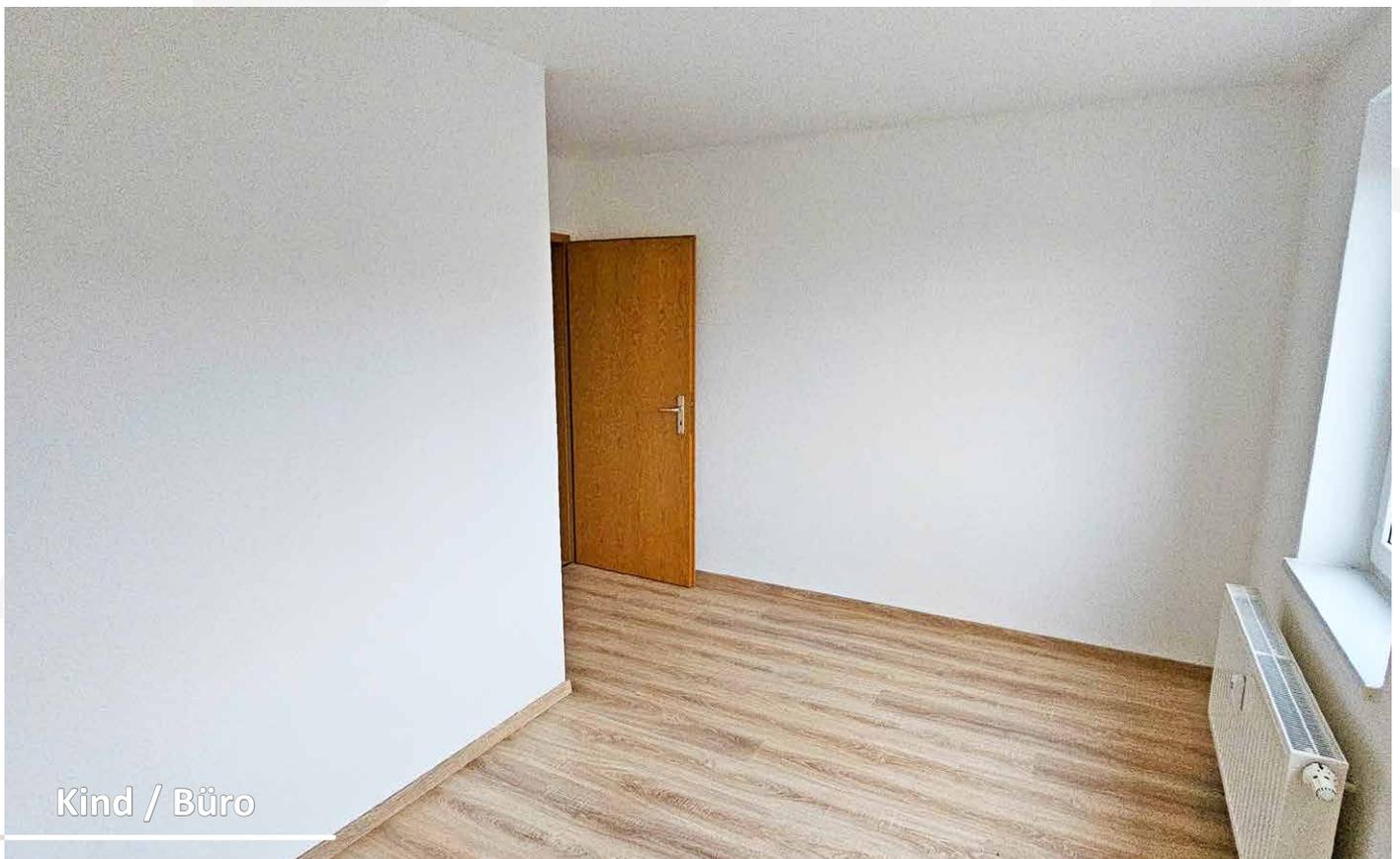


Bad

# Fotos Wohnung



Küche



Kind / Büro

## Fotos Wohnung & Balkon



Wohnzimmer



Balkon

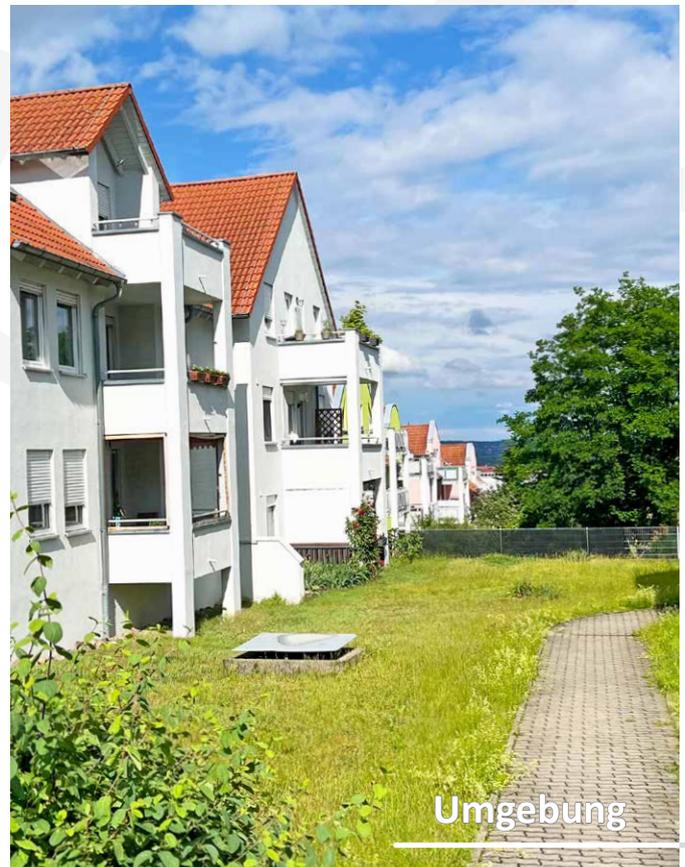
# Fotos Wohnhaus & Tiefgarage



Wohnhaus



Tiefgarage



Umgebung



Spielplatz



Blick zum Meißner Dom

## Unsere Immobilien

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.



### Geprüft

In unserem Immobilienbestand befinden sich nur geprüfte Immobilien in den besten Lagen der Stadt.



### Entwickelt

Unsere Objekte sind entwickelt und eine perfekte Ergänzung zu einem soliden Immobilienportfolio.



### Potential

Mögliche Wertsteigerungen und Mietentwicklungen der nächste Jahre kommen Ihnen direkt nach dem Erwerb zu Gute.



### Sicherheit

Mit unseren Immobilien investieren Sie in gesicherte Sachwerte und schützen ihr Vermögen aktiv gegen die Inflation.



Mein Finanzpartner

BVFGmbH  
Leipziger Straße 11-13  
09306 Rochlitz

Tel. : 03737 4914 0  
Fax: 03737 4914 20  
Web: [www.bvf-online.de](http://www.bvf-online.de)

Geschäftsführer:  
Dipl.Ing.Päd Peter Lissek

Haftungshinweis: Die Parteien vereinbaren, dass eine Haftung für die Angaben im Exposé nicht übernommen wird. Die Angaben stammen vom Eigentümer und wurde 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.