

Exposé

ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG IM 1. OG MIT BLICK INS GRÜNE



Alte Dorfstraße 3, 01665 Klipphausen-Wildberg
WE 11 im 1. Obergeschoss

gepflegte ca. 48,67 m²-1-Raum-Wohnung mit Balkon und
Tiefgaragenstellplatz

KURZBESCHREIBUNG

Objektbeschreibung

Die attraktive 1-Zimmereigentumswohnung mit Balkon befindet sich im 1. Obergeschoss eines ca. 1995 erbauten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung teilt sich in ein Wohn-Schlafzimmer mit Austritt auf den Balkon und einen angrenzenden Küchenbereich, innenliegendes Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss sowie einen Flur auf. Ein Abstellraum im Keller sowie ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage komplettieren das Angebot.

ORTSBESCHREIBUNG

Klipphausen/ Wildberg

Westlich von Dresden, im südlichen Teil des Landkreises Meißen, liegt die Gemeinde Klipphausen. Das weitgehend ländlich geprägte Gebiet mit mehreren Bachläufen ist begehrte Wohngegend und beliebtes Ausflugsziel für Stadtflüchter und Naturfreunde.

ur Gemeinde Klipphausen gehört ein Großteil der linkselbischen Täler, die das Gebiet zwischen Elbtalessel und dem Meißner Hochland markieren. Wohlklingende Ausflugsziele wie Eichhörchengrund, Rehbocktal und Prinzbachtal laden nicht nur an heißen Sommertagen zu romantischen Wanderungen im kühlen Grund ein.

Früher eher landwirtschaftlich geprägt, hat sich die Gemeinde Klipphausen in den letzten Jahren zu einer Gemeinde mit gemischter Struktur entwickelt. Neue Flächennutzungen für Gewerbe, Landwirtschaft, Wohnen und Freizeit haben den einzelnen Ortsteilen ein neues Gesicht gegeben.

Dazumal die Nähe zu Dresden viele weitere Möglichkeiten offen hält: Dresden besitzt nicht nur eine starke kulturelle Anziehungskraft, sondern ist zugleich politisches, wirtschaftliches und wissenschaftliches Zentrum des Freistaates. International bedeutende Branchen, wie Mikroelektronik, Elektrotechnik/ Feinmechanik, Biotechnologie und exportorientierter Maschinenbau, ein vielseitiger Mittelstand, angesehene Hochschulen und Forschungseinrichtungen sowie eine erstklassige Infrastruktur zählen zu den Stärken und Alleinstellungsmerkmalen dieser Region. Rund 1,2 Millionen Einwohner leben, wohnen und arbeiten im Zentrum der bedeutendsten Wirtschaftsregion in den neuen Bundesländern

Einwohnerzahl

Klipphausenn, ca. 10.336 Einwohner





Mein Finanzpartner



Klipphausen/ Wildberg liegt an der B 6. Dresdens Stadtgrenze ist nur 2 km entfernt. Die Autobahnanschlussstelle Dresden West ist ca. 7 km entfernt. Mit dem Auto erreichen sie bequem über verschiedene Autobahnzufahrten das Fernverkehrsnetz (A4, A 13, A 17). Die gegenüberliegende Elbseite mit seinen Städten Coswig und Radebeul erreichen Sie über die neue Brücke Niederwartha. In ca. 300 m Entfernung haben Sie Anschluss an den ÖPNV, der Sie mit den umliegenden Gemeinden, Dresden und Meißen verbindet.

Nachbarbebauung und Infrastruktur

offene Umgebungsbebauung zur Wohnnutzung mit geringem Gewerbeanteil, geprägt durch einen hohen Begrünungsgrad in der Nähe zur Elbe. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie im benachbarten OT Cossebaude, Meißen oder Dresden. Banken, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kitas oder Parks finden Sie in unmittelbarer Entfernung. In nur wenigen Gehminuten gelangt man zur Bushaltestelle Wildberg, von der man in 40 Minuten Fahrzeit in Dresdens City ist. Im Umfeld befinden sich Wälder und Naherholungsmöglichkeiten.

Ver-/Entsorgung

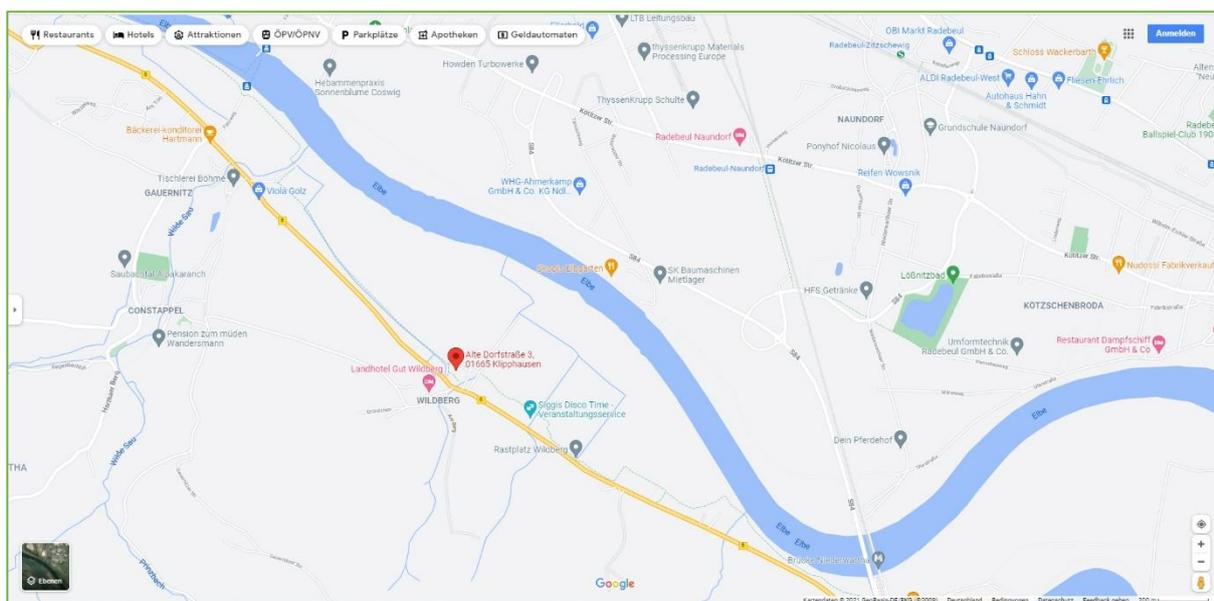
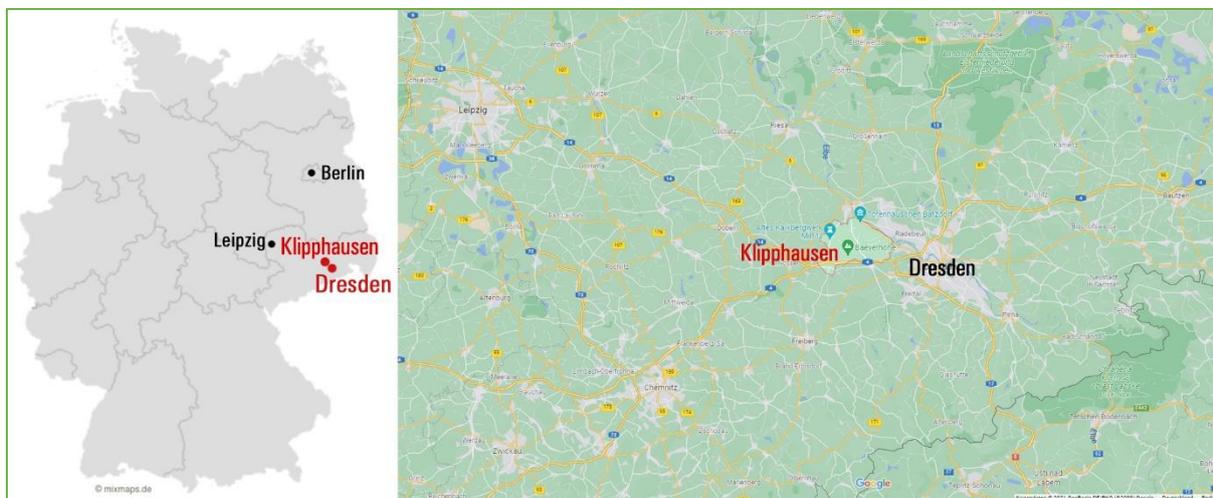
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss möglich

Erschließung

stadttechnische Medien liegen ortsüblich an, Abwässer werden über die städtische Kanalisation entsorgt



OBJEKTLAGE





Mein Finanzpartner

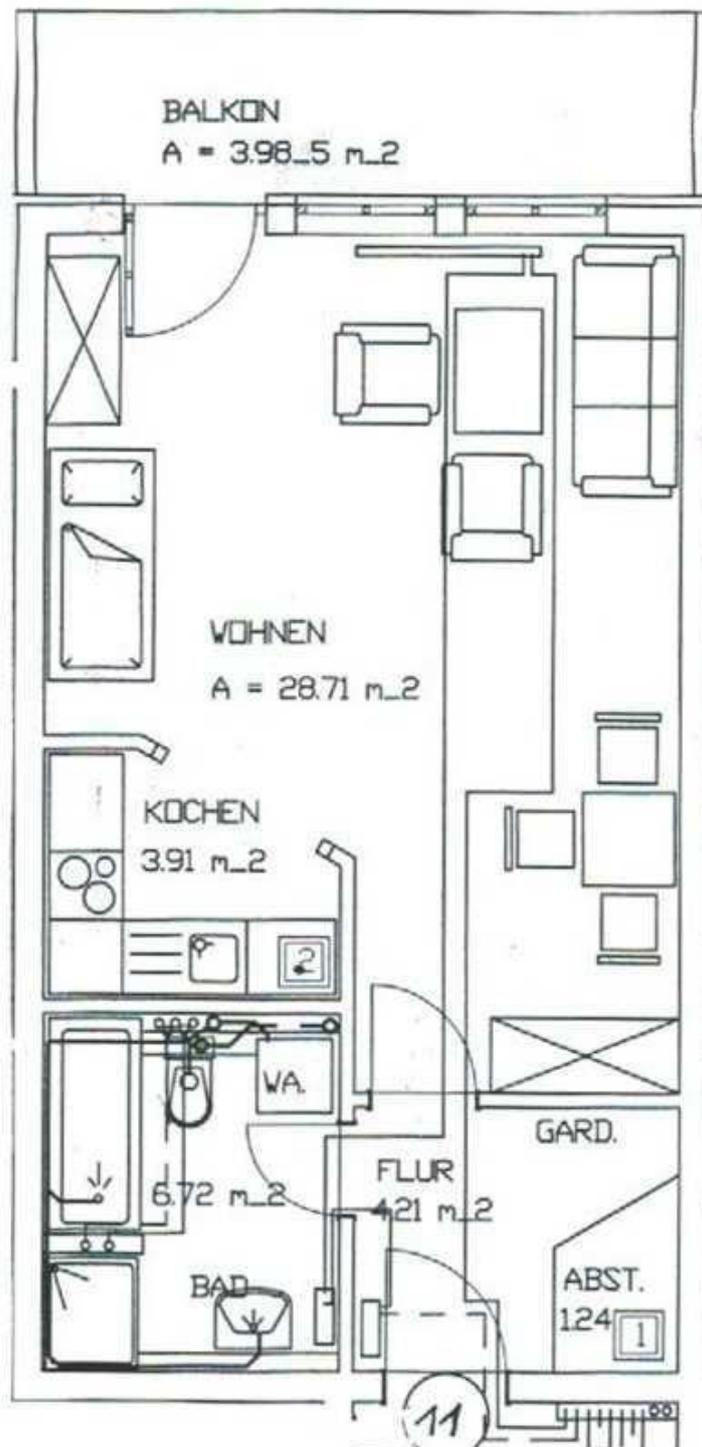
AUSSENANSICHTEN – HAUS STRASSESEITE, HOFSEITE MIT BALKONEN, UMFELD



OBJEKTBE SCHREIBUNG

WOHNUNGSGRÖSSE	ca. 48,67 m ²
ETAGE	1. Obergeschoss
GEBÄUDEART	Bei dem Objekt handelt es sich um ein freistehendes zweigeschossiges Mehrfamilienhaus in Massivbauweise in einer idyllisch-dörflichen, neu gebauten Anlage mit ausgebautem Mansard-Spitzdach und Holzbalkonanlage
BAUJAHR	ca. 1995
DACH	ausgebautes Spitzdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
FASSADE	hochwertig Fassade, weiß-beiger Farbanstrich, Fenstergewände und Fenstersockel blau abgesetzt
TREPPEN	repräsentative, massive, oberflächenbehandelte Steintreppe, Etagengänge mit hochwertigen Steinfliesen belegt
HEIZUNG	zentrale Ölheizung mit Warmwasserbereitung, Wandheizkörper mit Farbanstrich
ENERGIEAUSWEIS	Verbrauchsausweis, 87 kWh/(m ² a), Effizienzklasse: C , leichtes Heizöl
FENSTER	isolierverglaste Kunststofffenster mit Dreh-/Kippfunktion, Außenrollos an allen Fenstern
Hauseingang	Sicherheitstür, elektrischer Türöffner und Gegensprechanlage
BAD	Innenliegend mit Wanne, separater Dusche inkl. fester Duschtrennung, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Handtuchhalterung
KÜCHE	offene Küche mit Fliesenspiegel
FUSSBÖDEN	Laminat im Wohnraum, Küche und Flur Fliesen im Bad
WANDBEKLEIDUNGEN	Raufasertapete, Fliesenspiegel in der Küche und im Bad türhoch gefliest
TÜREN	Furnierte Türen, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage
BALKON	Ja mit Holzgeländer
Parkplatz	TG-Stellplatz
SONSTIGES	Waschmaschinen- und Fahrradraum

GRUNDRISS

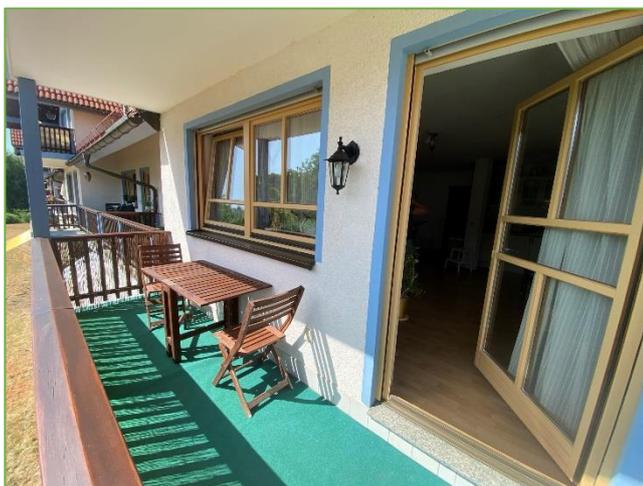


EIGENTÜMERINFORMATIONEN

Miteigentumsanteile	WE 11: 21 MEA / 1.000 MEA TG 11 B: 5 MEA / 1.000 MEA
Hausgeldzahlung	214,00 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 123,50 € und nicht umlagefähige Kosten: 91,50 € (laut Wirtschaftsplan 2020)
Instandhaltungsrücklage	2.257,91 € per 31.12.2019
Mieter	vermietet seit 01.07.2012
Ist-Nettokaltmiete	245,00 € p.m. 2.940,00 € p.a.
Soll-Nettokaltmiete	323,40 € p.m. 3.880,80 € p.a.
Ist-Stellplatzmiete	25,00 € p.m. 300,00 € p.a.
Soll-Stellplatzmiete	30,00 € p.m. 360,00 € p.a.
(Mietdifferenzgarantie für 3 Jahre begrenzt auf gesamt 1.058,40 €)	
Ist-Gesamtmieteinnahmen	270,00 € p.m. (entspricht monatlich 5,55 €/m ²) 3.240,00 € p.a.
Kaufpreis	111.600,00 €

INNENANSICHTEN DER WOHNUNG

FLUR, WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE, BALKON



INNENANSICHTEN DER WOHNUNG

BAD



GEMEINSCHAFTSRÄUME

KELLER, TIEFGARAGENSTELLPLATZ, FAHRRADRAUM, TREPPENHAUS



ALTE DORFSTRASSE 3, 01665 KLIPPHAUSEN OT WILDBERG



„Immobilien können weder verloren gehen oder gestohlen noch mitgerissen werden. Mit gesundem Menschenverstand gekauft, vollständig bezahlt und mit angemessener Sorgfalt verwaltet, handelt es sich um die sicherste Investition der Welt.“

– Franklin D. Roosevelt, 32. Präsident der USA

Haftungshinweis:

Die von uns gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen nach Informationen des Vermieters/ Verkäufers und den uns übergebenen Informationen zusammengestellt. Eine Gewähr für diese Angaben können wir nicht übernehmen. Wichtige Zahlen und Informationen sind am Objekt zu überprüfen.

Zwischenvermietung/ -verkauf bleibt vorbehalten.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass alle Angaben und Preise sowie Reservierungen unverbindlich sind und immer nur vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers gelten. Ein Rechtsanspruch auf einen Kauf- oder Mietvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung des selbigen durch den Eigentümer zustande. Gültig ist der tatsächlich abgeschlossene Kauf- oder Mietvertrag, die Teilungsverträge, der Verwalter- sowie der Darlehensvertrag.

Die eingestellten Grundrisse sind Darstellungsbeispiele! Es können sich Abweichungen ergeben.