



Mein Finanzpartner

Exposé

ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG MIT BLICK INS GRÜNE IN MEIßEN



Auf der Höhe 7a
01662 Meißen
Stadtteil Rauental
Sachsen
WE 164+TG 28

gepflegte 3-Raum-Wohnung (73,28 m²) mit Balkon, Tiefgaragenstellplatz, Bad mit Dusche und Badewanne und separates Gäste-WC

KURZBESCHREIBUNG

Objektbeschreibung

Die 3-Raumwohnung befindet sich im 1.Obergeschoß eines freistehenden Mehrfamilienhauses in einer guten und ruhigen Wohnlage Meißens. Die Wohnung verfügt über ein großes Wohnzimmer, von dem man Zugang zum Balkon hat, und zwei weitere Schlaf- bzw. Kinderzimmer. Große Fenster lassen viel Licht ins Innere. Die Küche ist separat und tageslichthell. Das innenliegende Badezimmer verfügt über Dusche, Badewanne, Waschbecken und ist raumhoch gefliest. Des Weiteren gibt es ein separates, innenliegendes WC mit Waschbecken. Ein Keller und ein Kfz-Tiefgaragenstellplatz gehören zur Wohnung. Ein eigener Balkon macht das Wohnen hier zum Genuss.

ORTSBESCHREIBUNG

Meißen



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 sowie zum Nationalpark Sächsische Schweiz machen Meißen auch als familienfreundlichen Wohnort attraktiv.

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. 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.

Als nordöstlichstes Weinanbaugebiet, 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“.

Einwohnerzahl

Meißen, ca. 28.044 Einwohner





**Nachbarbebauung
und Infrastruktur**

Meißen ist aus allen Richtungen gut erreichbar. Von Dresden nur 25 km entfernt und von Leipzig 80 km, ist Meißen über die Autobahnen und Bundesstraßen sehr gut angebunden. Die S-Bahn in Richtung Dresden verkehrt alle 20 Minuten. Hier sind sie an das bundesweite ICE-Netz angebunden oder können bequem den Flughafen Dresden erreichen. Mit dem Bus gelangen sie zuverlässig in die umliegenden Regionen. 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.

Die Wohnung liegt im Stadtteil Rauental, an der nordwestlichen Stadt-grenze (Hang) von Meißen. Diese Wohnlage ist hoch-wasser-sicher, geprägt von viel Grün, aufgelockerter Bebauung und zählt zu den Top-Lagen der Großen Kreisstadt Meißen. 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.

Ver-/Entsorgung

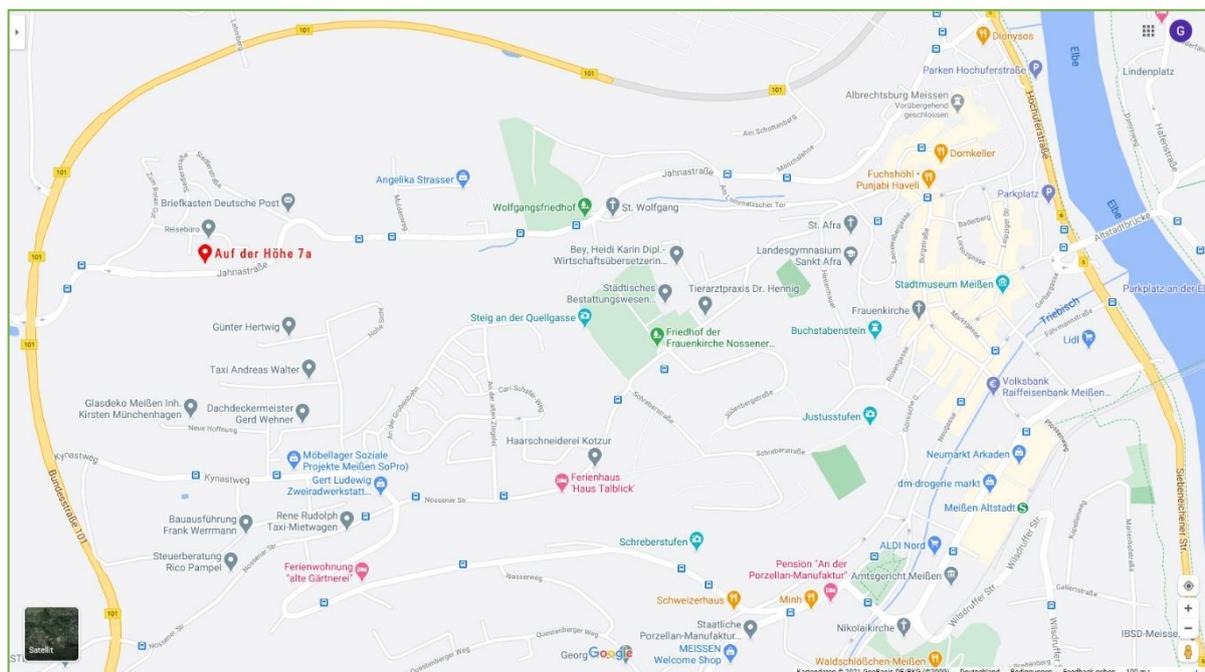
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss mit bis zu 16 (+50) MBit/Sekunde möglich

Erschließung

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



OBJEKTLAGE





Mein Finanzpartner

AUSSENANSICHTEN – HAUS



OBJEKTÜBERSICHT

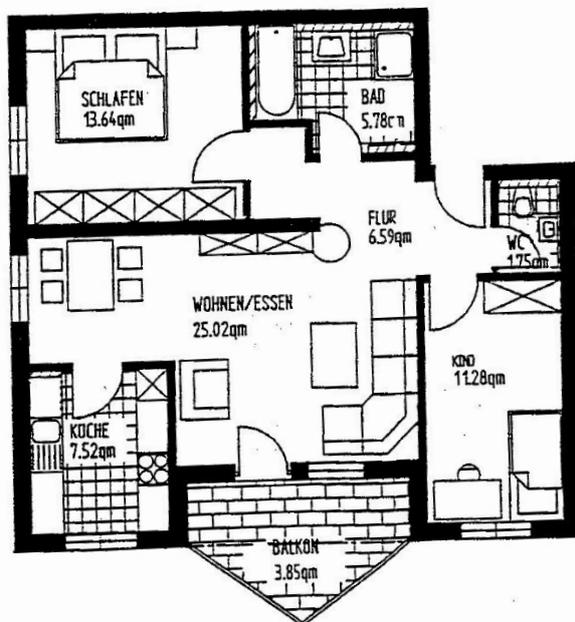
WOHNUNGSGRÖSSE	73,28 m ²
ETAGE	1.OG Mitte
GEBÄUDEART	zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Grünflächen und Tiefgarage in Wohnpark „Oberes Meisatal“
BAUJAHR	1996
SANIERUNG, MODERNISIERUNG	2021 Sanierung der Fassade und Balkone
KONSTRUKTIONSART	Massivbauweise, Ziegel
ENERGIEAUSWEIS	Verbrauchsausweis, 70,3 kWh/(m ² *a), gültig bis: 12.07.2028, Erdgas schwer
DACH	zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, Betondachsteine, voll ausgebautes Dachgeschoss
TREPPENHAUS	massive Treppen, Kunststeinbelag, Handlauf
HEIZUNG	Zentrale Erdgasheizung mit Warmwasserbereitung
FENSTER	Isolierverglaste Kunststofffenster mit Dreh- /Kippfunktion, Außenrollläden (außer schräge Dachfenster)
BAD	Bad mit Waschbecken, Badewanne und Dusche, raumhoch gefliest
KÜCHE	Fliesenspiegel und Raufasertapete in der Küche
FUSSBÖDEN	Hochwertige Bodenbeläge
WANDBEKLEIDUNGEN	Raufasertapete mit Anstrich
TÜREN	Eingangs- und Zimmertüren aus Holzwerkstoff, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage und Spion
BALKON/ TERRASSE	Ja, Balkon
TIEFGARAGENSTELLPLATZ	TG Nr.28
SONSTIGES	Keller Nr. 164, Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradkeller im Keller, Spielplatz



Mein Finanzpartner



GRUNDRISS



3 - Zimmer - Wohnung

Wohnen/Essen	25,02	m ²
Eltern	13,64	m ²
Kind	11,28	m ²
Küche	7,52	m ²
Bad	5,78	m ²
Flur	6,59	m ²
WC	1,75	m ²
	<u>71,58</u>	m ²
- 3% Putz	2,15	m ²
	<u>69,43</u>	m ²
+Terrasse / Balk.	3,85	m ²
Gesamtwohnfläche	<u>73,28</u>	m²

EIGENTÜMERINFORMATIONEN

Miteigentumsanteile WE 21/1000
Miteigentumsanteile TG 2/1000

Hausgeldzahlung wird nachgereicht

Instandhaltungsrücklage wird nachgereicht

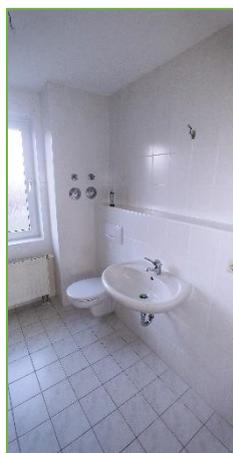
Mieter vermietet seit 01.11.2014
TG vermietet seit 01.11.2014

Nettokaltmiete 486 € p.m. 5.832 € p.a.
TG 35 € p.m. 420 € p.a.

Gesamtmieteinnahmen 521 € p.m. (entspricht monatlich 7,11 €/m²)
6.252 € p.a.

Kaufpreis 173.666,67 €

BEISPIELHAFTER INNENANSICHTEN DER WOHNUNG WOHNZIMMER, SCHLAFZIMMER, KÜCHE, FLUR, BAD, BALKON



GEMEINSCHAFTSRÄUME

TIIFGARAGE, KELLER, HEIZRAUM, HAUSFLUR, EINGANG, SPIELPLATZ



**AUF DER HÖHE 6, 01662 MEISSEN
WE 164+TG 28**



„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.