

Exposé

**ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG
MIT BLICK AUF DIE MÜGLITZ**



Müglitztalstraße 124 b in 01809 Dohna
Wohnung Nr. B2, Erdgeschoss/Hochparterre
und Stellplatz Nr. 30

attraktive 1-Raum-Wohnung (ca. 42,60 m²) mit PKW-Stellplatz

KURZBESCHREIBUNG

Die Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss/Hochparterre eines ca. 1994 errichteten Mehrfamilienhauses. Sie betreten die Wohnung über den Flur, dieser bietet den Zugang zum innenliegenden Bad mit Wanne sowie dem Wohnraum. In den großen Wohnraum lassen große, bodentiefe Fenster mit französischem Balkon viel Licht herein und öffnen die Wohnung hin zum schönen Ausblick auf die Müglitz und die angrenzenden Grünflächen. Die offene Küche integriert sich sehr schön in den Wohnraum und bietet genügend Platz sowie einen separaten Lüfter. Der Wohnraum selbst ist mit gepflegtem Laminat ausgestattet. Die Fenster verfügen über praktische Außenjalousien. Ein großes Kellerabteil gehört zur Wohnung. Der dazugehörige Außenstellplatz befindet sich unmittelbar vor der Wohnung. Die Wiesen vor dem Objekt laden im Sommer zum Entspannen ein.

ORTSBESCHREIBUNG

Dohna



Die Stadt Dohna liegt etwa 15 km südöstlich von am Eingang zum Müglitztal als Tor zum Osterzgebirge. Archäologische Funde von alten Siedlungen aus der Bronzezeit (etwa 1800 – 1600 v. Chr.) belegen, dass Dohna als zweitälteste Stadt Sachsens gilt. Die Stadt wurde auf dem sogenannten Taschenberg errichtet, einer Flussterrasse mit einem Untergrund aus Plänersandstein.

Zur Stadt gehört eine Burganlage, die vermutlich im Jahr 960 von Kaiser Otto erbaut wurde. An der Altstadt mit ihrem Marktplatz vermittelt heute noch ackerbürgerliches Flair und bietet einiges an Sehenswürdigkeiten.

Die wirtschaftliche Situation in Dohna wird heute von Klein- und mittelständischen Unternehmen, dem lokalen Handwerk und Dienstleistern sowie der Landwirtschaft und dem Obst- und Gartenbau geprägt, das alljährlich mit dem Blütenfest zur Apfelblüte im Mai mit vielen Gästen gefeiert wird.

In ein dichtes Netz von Straßen eingebettet, bietet Dohna vielseitige Ausflugsziele. Die Lage ist ideal, um eine Reise in die nah gelegene „goldene Stadt Prag“ zu unternehmen oder in 30 Minuten in der Kulturmetropole Dresden zu shoppen, den Zoo zu besuchen oder in die Oper zu gehen. Natur- und Wanderfans kommen im Elbsandsteingebirge auf Ihre Kosten, Wassersportler und Radfans sind ganz nah an der Elbe bzw. Müglitz oder am Elberadweg.

Einwohnerzahl

Dohna, ca. 6.163 Einwohner



Verkehrslage



Dohna und die angrenzenden Gemeinden Heidenau, Dresden und Pirna sind durch ein weitverzweigtes Straßennetz sehr gut miteinander verbunden. Die nah gelegene A 17 ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an das Fernverkehrsnetz. Der öffentliche Nahverkehr ist in Dohna gut zu erreichen und verbindet Dohna zuverlässig mit den umliegenden Gemeinden. Die nächste Bushaltestelle finden Sie in ca. 80 m Entfernung, die nächste S-Bahnhaltestelle ist ca. 1,5 km entfernt.

Nachbarbebauung

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohnlage mit vorwiegend sanierten Mehrfamilienhäusern, Eigenheimen, kleinen Mehrfamilienhäusern und Gartensparten mit gut ausgebauter Infrastruktur.

Ver-/Entsorgung

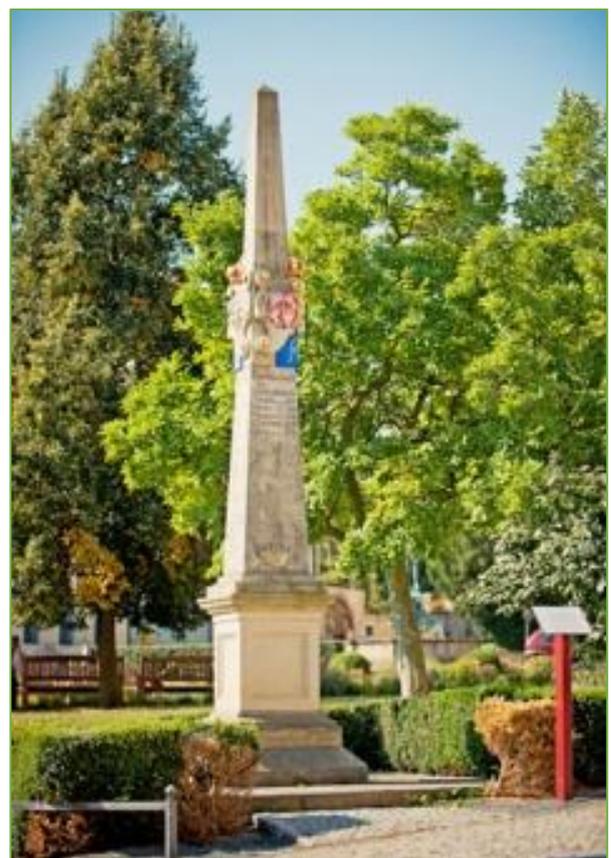
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss

Erschließung

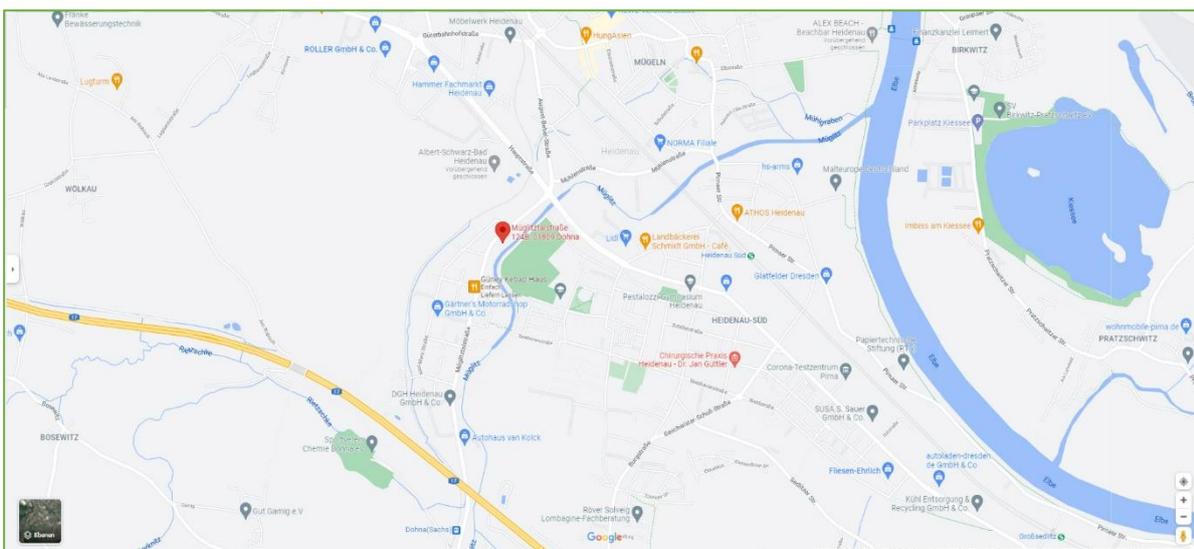
stadttechnische Medien liegen ortsüblich an, Abwässer werden über die städtische Kanalisation entsorgt

Infrastruktur/Mikrolage

Das Objekt befindet sich in zentraler Randlage von Dohna. Supermärkte, Restaurants, Arztpraxen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in gut erreichbar.



OBJEKTLAGE



AUSSENANSICHTEN –HAUSANSICHTEN MIT STELLPLÄTZEN, UMFELD



OBJEKTÜBERSICHT

Wohnungsgröße	ca. 42,60 m ²
Etage	Erdgeschoss/Hochparterre
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus, Reihenhausezeile der Wohnanlage „Heimgarten“
Baujahr	ca. 1994
Konstruktionsart	voll unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise
Objektzustand	Gebäude mit zeitgemäßer Ausstattung
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis 83 kWh/(m ² ·a), gültig bis 04.08.2024, Energieträger: Gas
Dach	Dachstuhl aus Pfetten-oder Kahlbalken, Eindeckung aus Betondachsteinen, Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzink
Fassade	Putzfassade
Fenster	hochwertige Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung mit Dreh-/Kippfunktion, innen Natursteinfensterbänke, Rolläden
Fußböden	Wohnraum: Laminat Badezimmer, Flur und Küche: Fliesen
Badausstattung	innenliegend mit Lüfter, raumhoch und umlaufend gefliest, Badewanne, Waschtisch, Spültoilette mit Unterputzspülkasten und Drucktaster, abgetrennter Waschmaschinenplatz mit Waschmaschinenanschluss
Küchenausstattung	im Wohnraum integriert, offen, mit umlaufenden Fliesenspiegel, Kalt- und Warmwasseranschlüsse inkl. Abflussleitungen sowie Herdanschluss, Lüfter
Elektroinstallation	zeitgemäße Elektroinstallation
Heizung	Haus: Gaszentralheizung Wohnung: Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Sonstiges	Kabelanschluß, Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner, Telefon-und Internetanschluss, Außenstellplatz Nr. 30 auf dem Grundstück, Kellerraum im Kellergeschoss

GRUNDRISS



EIGENTÜMERINFORMATIONEN

Miteigentumsanteile	29 MEA / 1.000 MEA
Hausgeldzahlung	147,26 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 106,45 € und nicht umlagefähige Kosten: 40,81 €
Instandhaltungsrücklage	1.415,82 € per 31.12.2019
Mieter	WE seit dem 01.12.2021 vermietet Stellplatz aktuell nicht vermietet
Nettokaltmiete WE B2	260,00 € p.m. 3.120,00 € p.a.
Soll-Nettokaltmiete SP 30	20,00 € p.m. 240,00 € p.a.
Gesamtmieteinnahmen	280,00 € p.m. (entspricht monatlich 6,57 €/m ²) 3.360,00 € p.a.
Kaufpreis	101.818,18 €

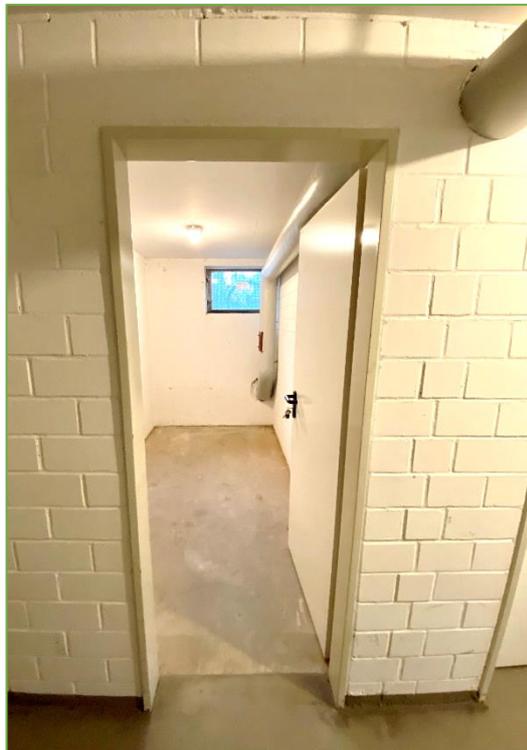
INNENANSICHTEN DER WOHNUNG – FLUR, WOHNRAUM, KÜCHE,



INNENANSICHTEN DER WOHNUNG – BADEZIMMER



HAUSINNENANSICHTEN – TREPPENHAUS, KELLER



Müglitztalstraße 124 b in 01809 Dohna



„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.