

# Exposé

**CHARMANTE 3-RAUM-WOHNUNG MIT BLICK AUF DIE ELBE  
INKL. PKW-STELLPLATZ UND GARAGE**



Leipziger Str. 70, 01662 Meißen  
Stadtteil Triebischtal  
Wohnung 2

praktische 3-Raum-Wohnung (ca. 61 m<sup>2</sup>) mit PKW-Stellplatz, Garage und  
Tageslichtbad

## KURZBESCHREIBUNG

### Objektbeschreibung

Die praktisch geschnittene 3-Raumwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Meißen. Die Altstadt ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar und dennoch liegt das Objekt sehr schön ruhig und im Grünen. Zum Objekt gehört ein großer Mietergarten, welcher von allen Hausbewohnern genutzt werden kann. In der Wohnung bildet der Flur den Mittelpunkt der Einheit, von hier aus sind alle Räume begehbar. Das Tageslichtbad, die Küche sowie ein Schlafzimmer zeigen hinten raus. Das praktisch geschnittene Wohnzimmer und auch das Schlafzimmer zeigen zur ruhigen Anliegerstraße. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein PKW-Stellplatz im Freien und eine Garage.

## 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.

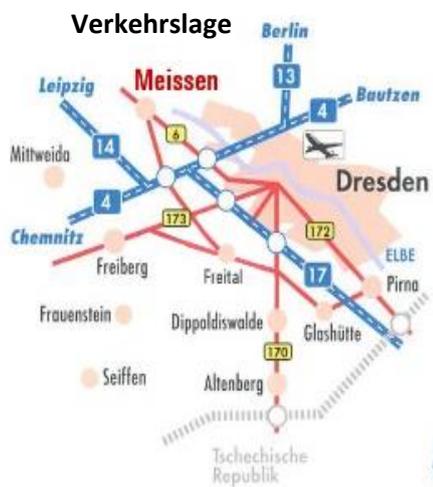
Aus welcher Himmelsrichtung Sie auch kommen, den Meißner Burgberg kann man schon von weitem sehen. Er wird bekrönt von den Türmen des gotischen Meißner Doms und der berühmten Albrechtsburg, dem ersten Schloss Deutschlands. Mit einer einzigartigen Altstadt, die fast vollständig unter Denkmalschutz steht 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. 29.500 Einwohner





**Verkehrslage**

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.

**Nachbarbebauung und Infrastruktur**

Offene Umgebungsbebauung zur Wohnnutzung mit geringem Gewerbeanteil, geprägt durch einen hohen Begrünungsgrad, nur ca. 400 m von dem Elbradeweg entfernt. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Objekt befinden sich Lebensmittelmärkte sowie Restaurants und Cafés und alle Dinge des täglichen Bedarfs. Banken, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kitas oder Parks sind gut in Meißen erreichbar. In nur wenigen Gehminuten gelangen Sie zur Bushaltestelle und in wenigen Fahrminuten bis zur S-Bahnhaltestelle Meißen-Altmarkt, von der man in 30 Minuten Fahrzeit den Hauptbahnhof Dresden erreichen kann. Im Umfeld befinden sich Naherholungsmöglichkeiten.

**Ver-/Entsorgung**

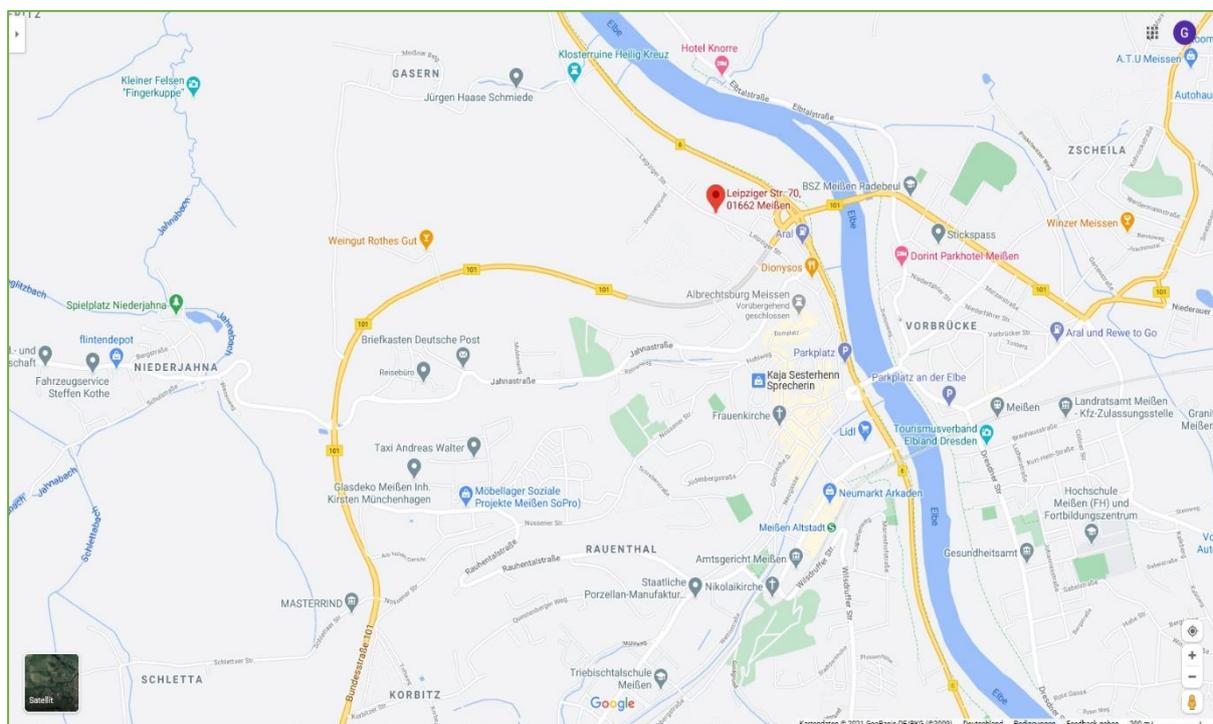
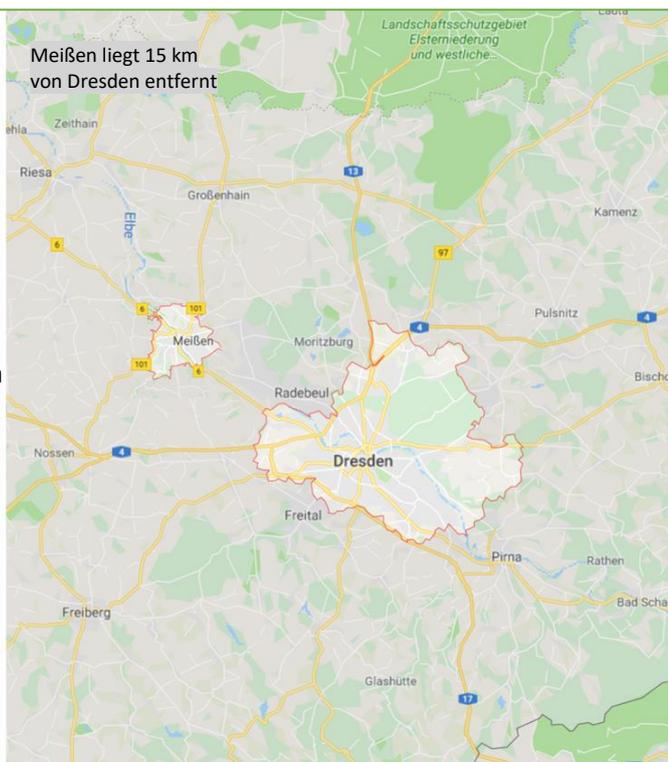
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss vorhanden

**Erschließung**

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



## OBJEKTLAGUNG



## AUSSENANSICHTEN – HAUS, MIETERGARTEN/GRUNDSTÜCK



## OBJEKTÜBERSICHT

<b>WOHNUNGSGRÖSSE</b>	ca. 61 m <sup>2</sup>
<b>ETAGE</b>	Erdgeschoss
<b>GEBÄUDEART</b>	unterkellertes Mehrfamilienhaus
<b>BAUJAHR</b>	ca. 1900
<b>SANIERUNG, MODERNISIERUNG</b>	ca. 1999 Sanierung des Objektes
<b>KONSTRUKTIONSART</b>	Massivbauweise
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	Verbrauchsausweis mit 138,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a), Effizienzklasse E, gültig bis: 18.02.2030, Energieträger Erdgas E
<b>DACH</b>	zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, rote Betondachsteine
<b>TREPPENHAUS</b>	massive Betontreppen, Kunststeinbelag, Metallhandlauf
<b>HEIZUNG</b>	Zentrale Erdgasheizung mit Warmwasserbereitung, Wandheizkörper mit Farbanstrich in den Wohneinheiten
<b>FENSTER</b>	Isolierverglaste Holzfenster mit Dreh- /Kippfunktion
<b>BAD</b>	Tageslichtbad mit Wanne, türhoch gefliest, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
<b>KÜCHE</b>	verputzte Wände in der Küche
<b>FUSSBÖDEN</b>	Laminat, Fliesen
<b>WANDBEKLEIDUNGEN</b>	Raufasertapete mit Anstrich, Putz mit Anstrich, teilweise Fliesen
<b>TÜREN</b>	furnierte Türen, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage
<b>BALKON</b>	nein
<b>STELLPLATZ</b>	PKW-Stellplatz, Garage
<b>SONSTIGES</b>	Kellerabteil

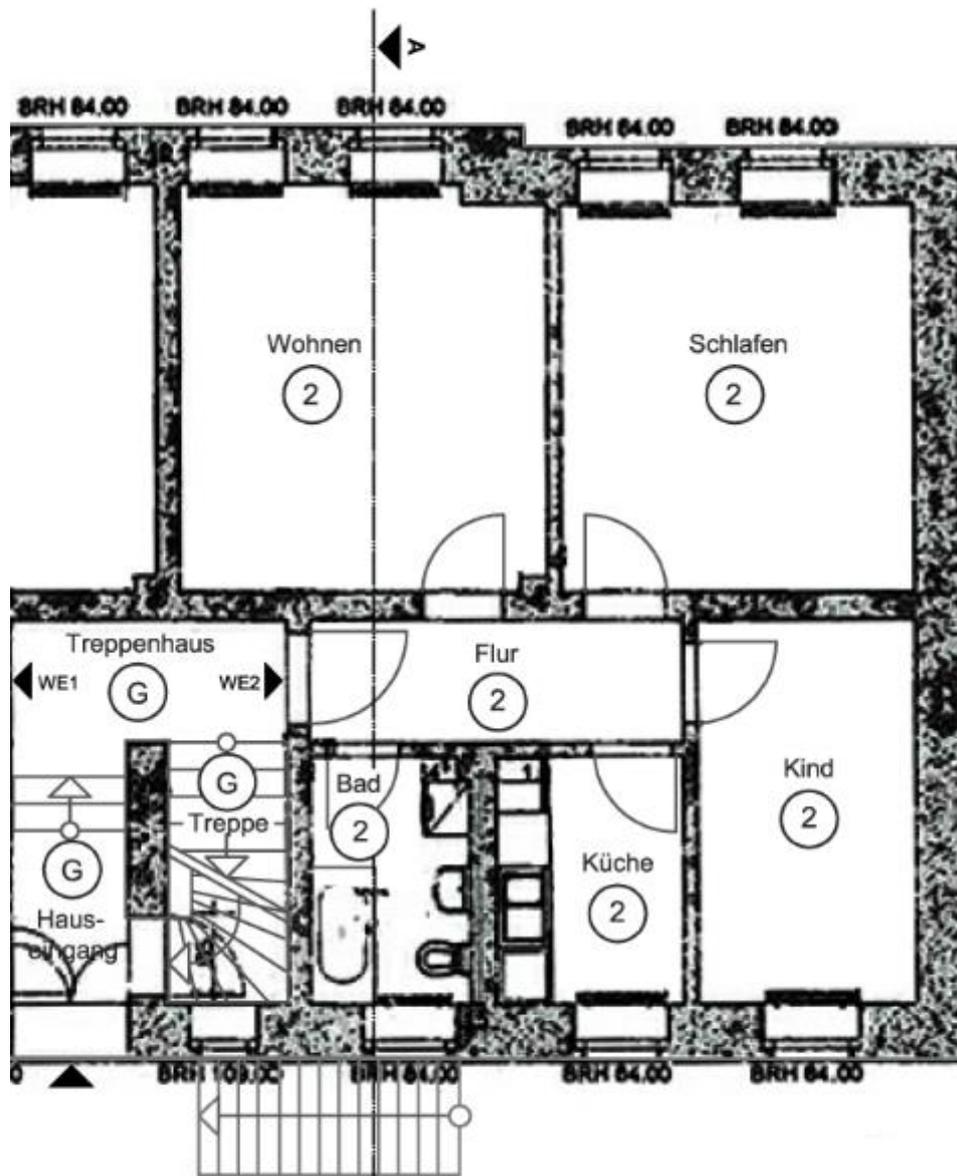


Mein Finanzpartner

## MEISSEN



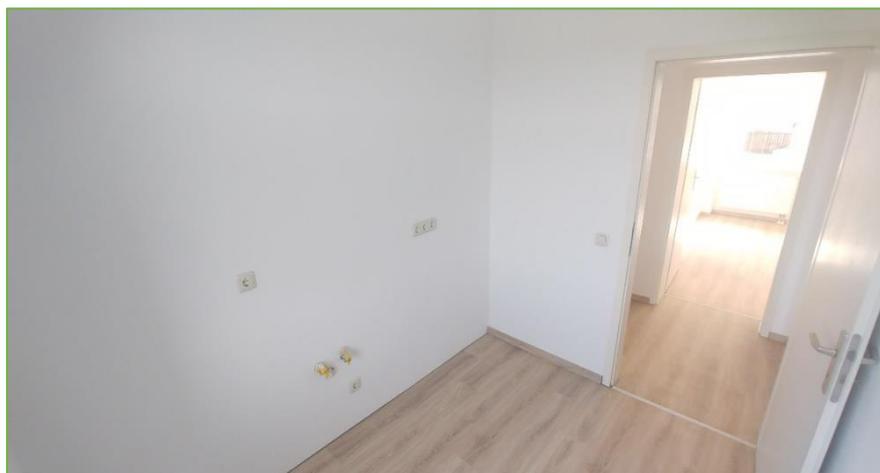
GRUNDRISS



## EIGENTÜMERINFORMATIONEN

<b>Miteigentumsanteile</b>	133 MEA / 1.000 MEA
<b>Hausgeldzahlung</b>	258,00 € davon umlagefähige Kosten: 166,00 € und nicht umlagefähige Kosten: 92,00 €
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	wird neu angespart, da Neugründung WEG
<b>Mieter</b>	Wohnung 2: vermietet ab 01.07.2023 Garage 2: vermietet ab 01.07.2023
<b>Nettokaltmiete</b>	400,00 € p.m. 4.800,00 € p.a.
<b>Garage-Nettokaltmiete</b>	35,00 € p.m. 420,00 € p.a.
<b>Gesamtmieteinnahmen</b>	<b>435,00 € p.m. (entspricht monatlich 7,13 €/m<sup>2</sup>)</b> <b>5.220,00 € p.a.</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>130.500,00 €</b>

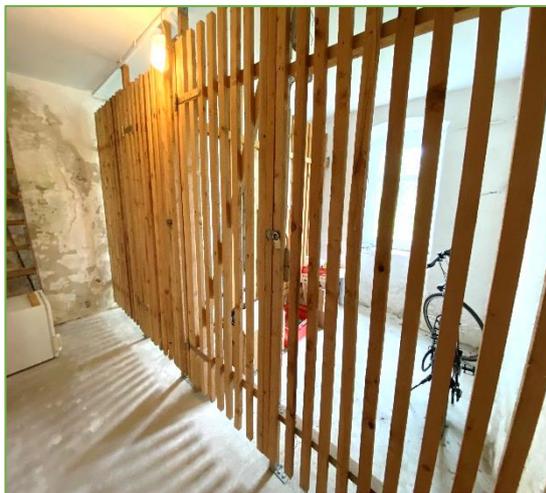
## INNENANSICHTEN WOHNUNG WOHNZIMMER, KÜCHE, FLUR, BAD



## INNENANSICHTEN WOHNUNG SCHLAFZIMMER, KINDERZIMMER



## GEMEINSCHAFTSRÄUME KELLER, HEIZRAUM, HAUSFLUR, EINGANG



## LEIPZIGER STR. 70, 01662 MEISSEN



***„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.