

# Exposé

**ATTRAKTIVE 3-RAUM-WOHNUNG IM 1.OG  
INKL. TIEFGARAGENSTELLPLATZ UND BALKON  
IN BESTER LAGE MIT BLICK ÜBER MEISSEN**



Auf der Höhe 3b, 01662 Meißen  
Stadtteil Raumental  
Wohnung 206 und TG-SP 7

gepflegte 3-Raum-Wohnung (ca. 80,18 m<sup>2</sup>) mit Balkon, separaten WC,  
Tiefgaragenstellplatz, Bad mit Dusche und Badewanne

## KURZBESCHREIBUNG

Die großzügige 3-Raumwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in einer guten und ruhigen Wohnlage Meißen. Die Wohnung verfügt über ein großes einladendes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und in die nebenan liegende Küche. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und Badewanne zusätzlich gibt es in der Wohneinheit ein separates WC. Die beiden Schlafzimmer sind praktisch geschnitten. Ein Kellerabteil und ein KFZ-Tiefgaragenstellplatz gehören zur Wohnung mit dazu.

## 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





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 elbeauf-oder abwärts.

### Nachbarbebauung und Infrastruktur

Die Wohnung liegt im Stadtteil Rauental, an der nordwestlichen Stadtgrenze (Hang) von Meißen. Diese Wohnlage ist hochwassersicher, 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

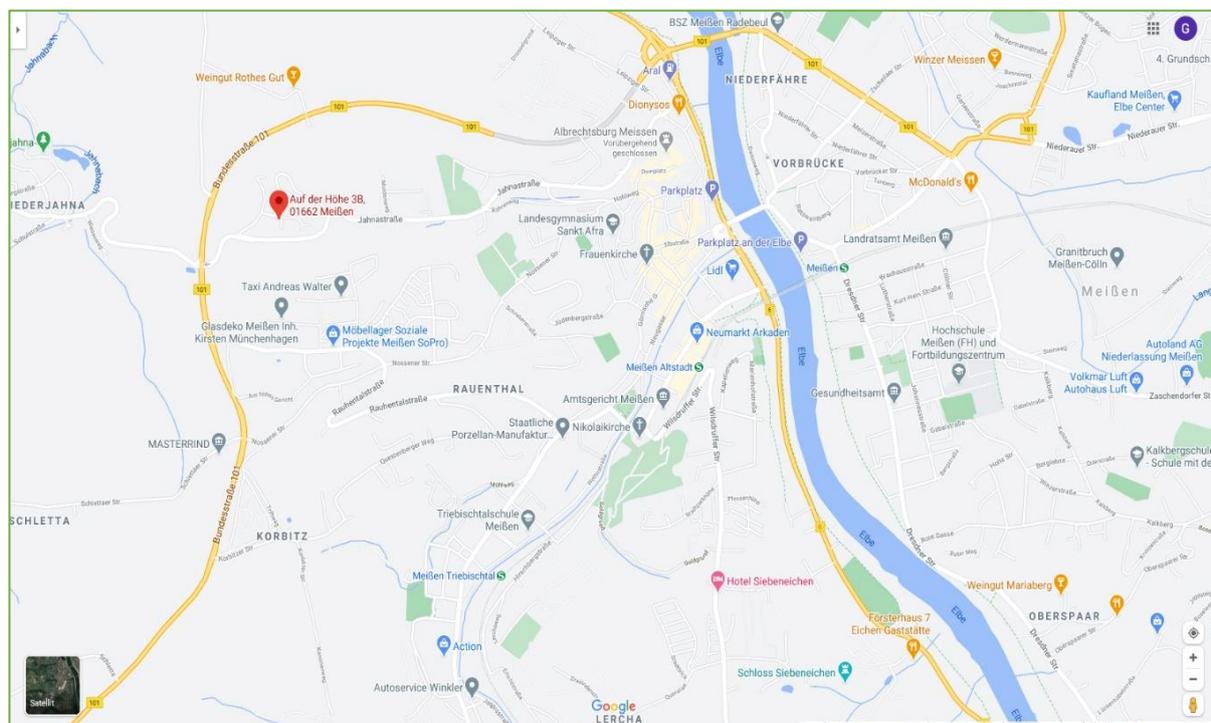
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss mit bis zu 16 (+50) MBit/Sekunde möglich

### Erschließung

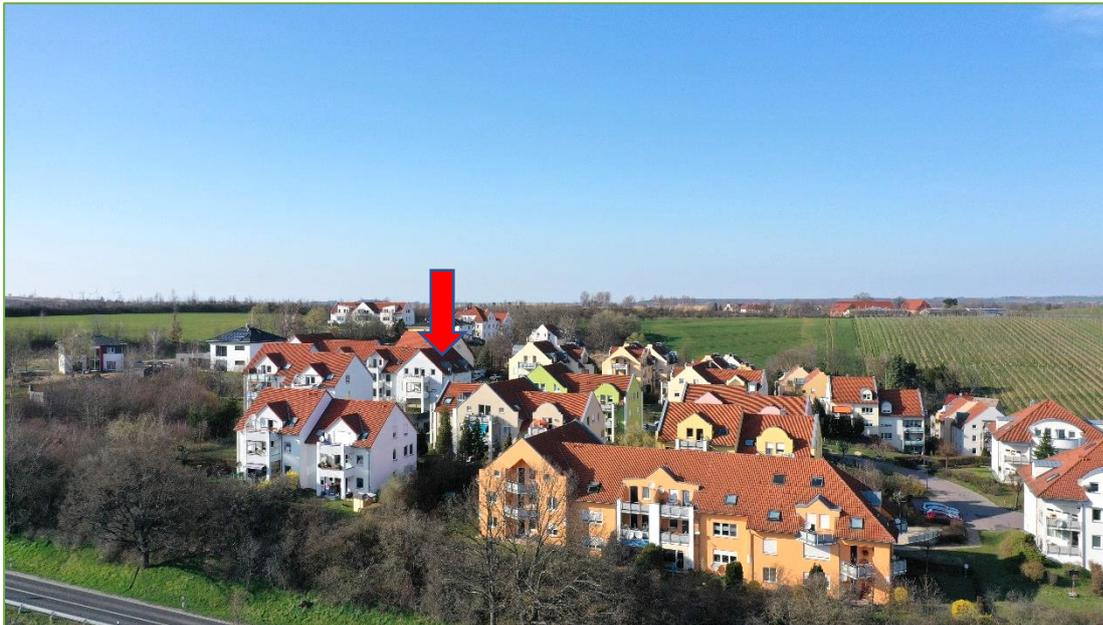
stadttechnische Medien liegen ortsüblich an, Abwässer werden über die städtische Kanalisation entsorgt



## OBJEKTLAGUNG



## AUSSENANSICHTEN - HAUS



## OBJEKTÜBERSICHT

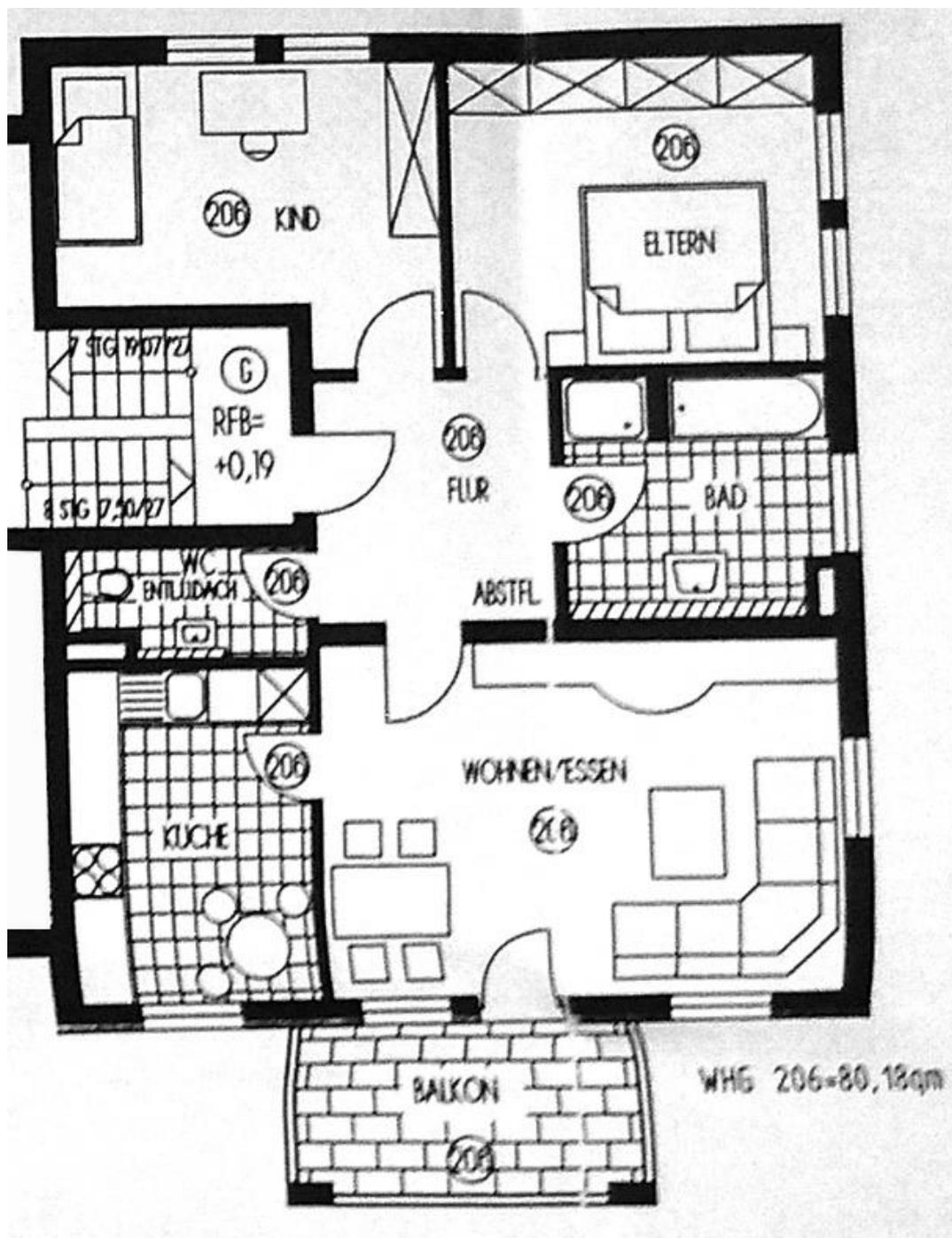
<b>WOHNUNGSGRÖSSE</b>	ca. 80,18 m <sup>2</sup>
<b>ETAGE</b>	1.Obergeschoss links
<b>GEBÄUDEART</b>	dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Grünflächen und Tiefgarage im Wohnpark „Oberes Meisatal“
<b>BAUJAHR</b>	ca. 1996
<b>SANIERUNG, MODERNISIERUNG</b>	2022 Sanierung der Fassade und Balkone
<b>KONSTRUKTIONSART</b>	Massivbauweise, Ziegel
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	Verbrauchsausweis mit 70,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a), gültig bis: 12.07.2028, Erdgas H
<b>DACH</b>	zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, Betondachsteine, voll ausgebautes Dachgeschoss
<b>TREPPENHAUS</b>	massive Treppen, Kunststeinbelag, Metallhandlauf
<b>HEIZUNG</b>	Zentrale Erdgasheizung mit Warmwasserbereitung
<b>FENSTER</b>	Isolierverglaste Kunststofffenster mit Dreh- /Kippfunktion, Außenrollläden (außer schräge Dachfenster)
<b>BAD</b>	Bad mit Fenster, Waschbecken, Dusche und Badewanne, raumhoch gefliest, separates WC mit Lüfter
<b>KÜCHE</b>	Fliesenspiegel und Fenster in der Küche
<b>FUSSBÖDEN</b>	Hochwertige Bodenbeläge
<b>WANDBEKLEIDUNGEN</b>	Raufasertapete mit Anstrich, teilweise Fliesen
<b>TÜREN</b>	Eingangs- und Zimmertüren aus Holzwerkstoff, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage und Spion
<b>BALKON/ TERRASSE</b>	Balkon
<b>TIEFGARAGENSTELL- PLATZ</b>	TG-Nr. 7 (in der Tiefgarage Auf der Höhe 2-4)
<b>SONSTIGES</b>	Abstellraum in der Wohnung, Kellerabteil, Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradkeller



Mein Finanzpartner



# GRUNDRISS





Mein Finanzpartner

## EIGENTÜMERINFORMATIONEN

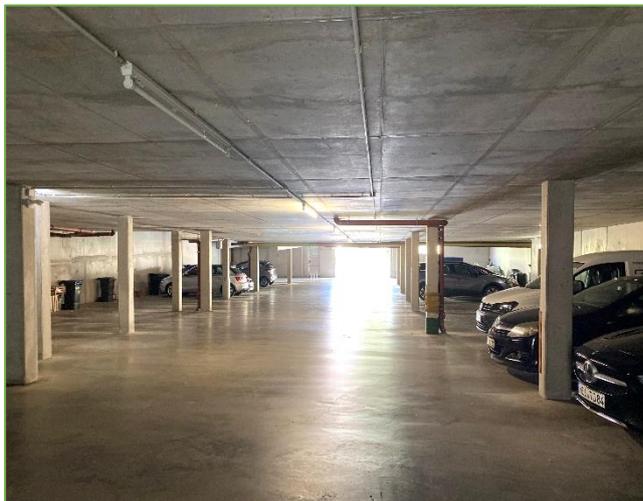
<b>Miteigentumsanteile</b>	WE 206: 20 MEA / 1.000 MEA TG 7: 2 MEA / 1.000 MEA
<b>Hausgeldzahlung</b>	WE 206: 195,29 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 103,79 € und nicht umlagefähige Kosten: 91,50 €  TG 7: 17,72 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 8,22 € und nicht umlagefähige Kosten: 9,50 €
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	WE 206: 2.783,58 € per 31.12.2021 TG 7: 278,35 € per 31.12.2021
<b>Mieter WE + TG-SP</b>	seit 01.02.1998 vermietet
<b>Nettokaltmiete WE</b>	590,33 € p.m. / 7.083,96 € p.a.
<b>Nettokaltmiete TG-SP</b>	36,82 € p.m. / 441,84 € p.a.
<b>Gesamtmieteinnahmen</b>	627,15 € p.m. (entspricht monatlich 7,82 €/m <sup>2</sup> ) 7.525,80 € p.a.
<b>KAUFPREIS</b>	<b>209.050,00 €</b>

BEISPIELHAFT INNENANSICHTEN WOHNUNG  
WOHNZIMMER, SCHLAFZIMMER, KÜCHE, FLUR, BAD, BALKON



## GEMEINSCHAFTSRÄUME

TIEFGARAGE, KELLER, HEIZRAUM, HAUSFLUR, EINGANG, SPIELPLATZ





Mein Finanzpartner

AUF DER HÖHE 3B, 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.