

Exposé

Gemütliche 2-Raum-Wohnung mit Garage

Waldheimer Str. 47a, 01683 Nossen

Ab sofort im Verkauf

2-Raum-Wohnung

mit Balkon

1 Garagen-Stellplatz

Willkommen in Nossen

Inhaltsverzeichnis

2

Inhaltsverzeichnis

3

Nossen & Umgebung

5

Lage der Immobilie

6

Ausstattung & Details

8

Grundrisse & Maße

9

Impressionen zur Immobilie

14

Ihre Ansprechpartner



Nossen, wie auch andere Gemeinden in dem Naturraum Lommatzcher Pflege sowie im Klosterbezirk Altzella, blickt auf eine beeindruckende Geschichte und Tradition zurück. Die erste urkundliche Erwähnung Nossens datiert aus dem Jahr 1185 und steht im Zusammenhang mit einem Rechtsstreit zwischen den Rittern von Nuzzin und dem Kloster Altzella.

Mit dem Beginn des 20. Jahrhunderts nahm Nossen unter der Führung von Bürgermeister Dr. Eberle einen bedeutenden wirtschaftlichen Aufschwung. Seine Amtszeit war zudem geprägt durch den Neubau des Rathauses zwischen 1914 und 1917. Bereits im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts etablierte sich Nossen als ein zentraler Eisenbahnknotenpunkt, mit der Inbetriebnahme der Bahnstrecken nach Döbeln, Meißen, Freiberg und Lommatzsch zwischen 1869 und 1880.

Das Stadtzentrum von Nossen, besonders hervorgehoben durch sein einzigartiges Ensemble rund um den Markt und das Rathaus, wurde aufwendig saniert und steht heute nahezu vollständig unter Denkmalschutz. Der Klosterpark Altzella und das Schloss Nossen sind kulturelle Zentren, die regelmäßig Ausstellungen, Veranstaltungen, Führungen und Konzerte beherbergen. Im städtischen Kalender sind der jährliche Tanz in den Mai, das Weinfest sowie der Nossener Weihnachtsmarkt feste Höhepunkte, die Einheimische wie Besucher gleichermaßen anziehen.

Ortsbeschreibung Nossen



Bundesland:
Einwohnerzahl:
Bevölkerungsdichte:
Stadtgliederung:

Sachsen
10.524
86 Einwohner je km²
56 Stadtteile



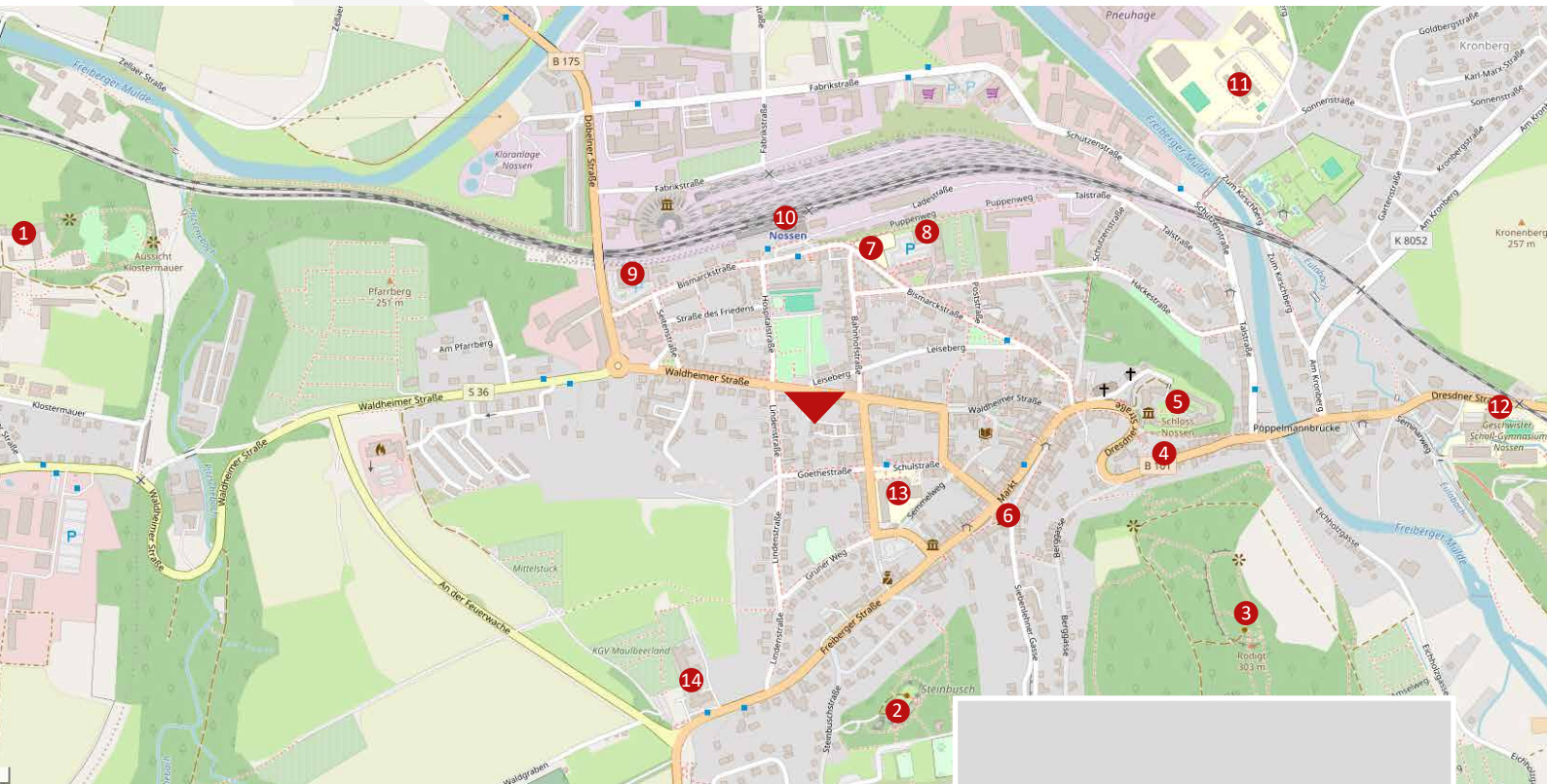
Marktplatz Nossen

Ihr Investment

Die Einwohner von Nossen genießen nicht nur die Schönheit ihrer Stadt, sondern auch eine Vielfalt an kulturellen und Freizeitangeboten. Der Klosterpark Altzella und das Schloss Nossen sind Orte, an denen regelmäßig Ausstellungen, Veranstaltungen und Konzerte stattfinden. Darüber hinaus laden der jährliche Tanz in den Mai, das Weinfest und der Nossener Weihnachtsmarkt zum gemeinsamen Feiern ein.

Nach 1990 nutzte Nossen seine vorteilhafte Lage zwischen zwei Autobahnen für einen zweiten großen wirtschaftlichen Aufschwung. Der Ausbau von Gewerbegebieten lockte nicht nur Logistikunternehmen an, sondern auch Klein- und Mittelständische Unternehmen fanden hier einen idealen Standort.

Das Leben in Nossen ist geprägt von einer engen Gemeinschaft, die Neuzugänge herzlich willkommen heißt und in der sich schnell Kontakte knüpfen lassen. Mit seinem Angebot an Kindergärten, Schulen und medizinischer Versorgung ist Nossen ein idealer Ort für Familien sowie Menschen, die den Ausgleich zwischen beruflichem Engagement und entspanntem Landleben suchen.



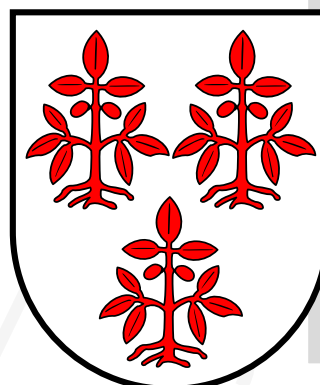
Urbane bis offene Umgebungsbebauung zur Wohnnutzung mit geringem Gewerbeanteil, geprägt durch einen hohen Begrünungsgrad. Im unmittelbaren Umkreis um das Objekt befinden sich Lebensmittelmärkte sowie Restaurants und Cafés und alle Dinge des täglichen Bedarfs.

Banken, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kitas oder Parks finden Sie in unmittelbarer Entfernung. In nur wenigen Gehminuten gelangt man zur Bushaltestelle Nossen Leiseberg oder zum Bahnhof Nossen. In wenigen Fahrminuten befindet sich die Auffahrt Dreieck Nossen auf die A14 oder Siebenlehn auf die A 4.

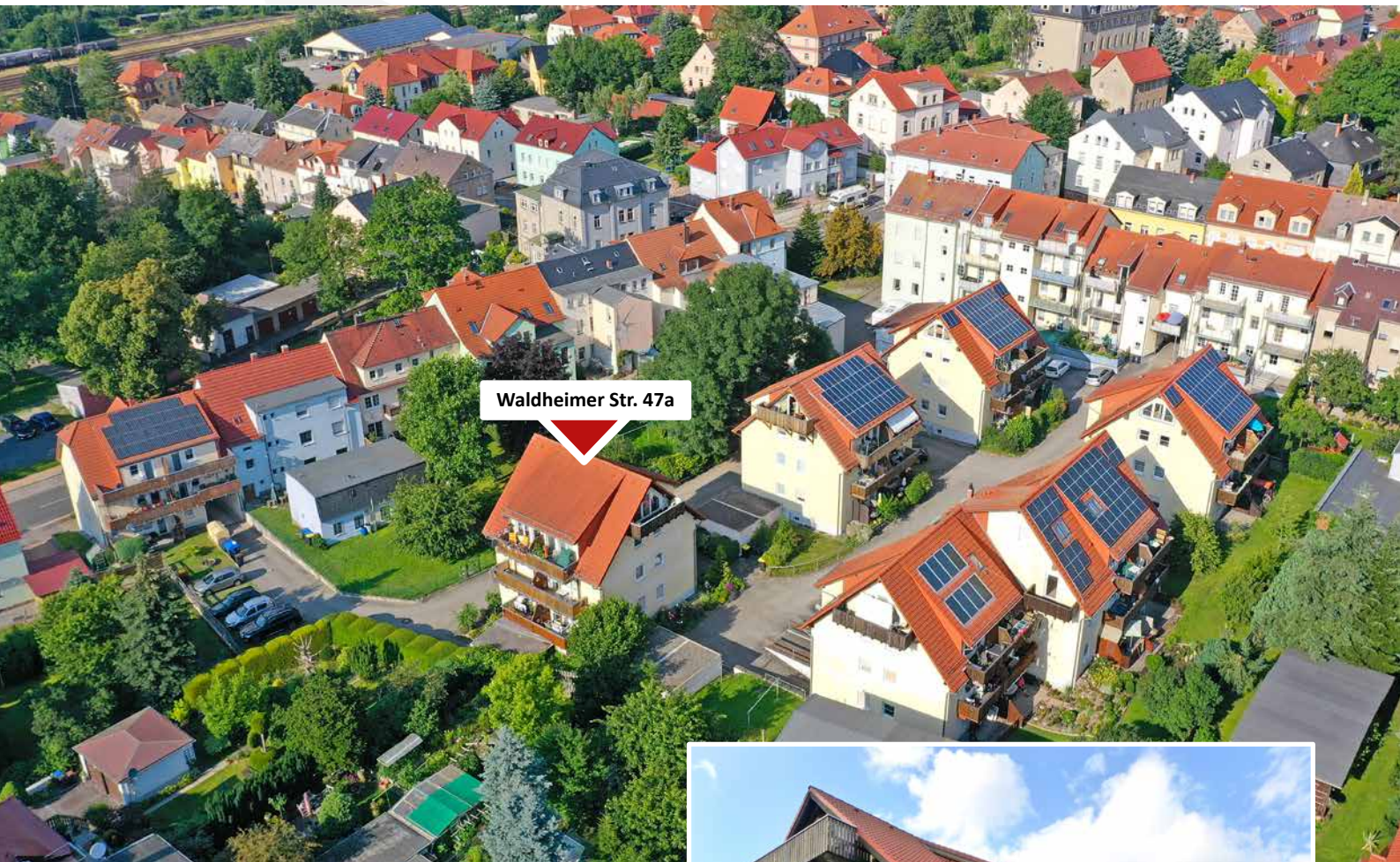
Das Schloss Nossen mit seinen Ausstellungen und die Kloster-ruine Altzella mit dem malerischen grünen Park sind einen Ausflug wert. Das Automuseum Nossen stellt alte Autos und Motorräder aus und in der Interessengemeinschaft Dampflok Nossen befinden sich etliche historische Schienenfahrzeuge.

Im Umfeld befinden sich Wälder und Naherholungsmöglichkeiten.

- 1 Klosterpark Altzella
- 2 Freilichtbühne Nossen
- 3 Rodigturm Nossen
- 4 Arztpraxis
- 5 Schloss Nossen
- 6 Markt Nossen
- 7 Kita & Stadtverwaltung
- 8 EDEKA
- 9 NETTO
- 10 Nossen Bahnhof
- 11 Dr.-Eberle-Schule
- 12 Geschwister-Scholl-Gymnasium Nossen
- 13 Pestalozzi-Gymnasium
- 14 Pflegeheim Schöner Blick



Wappen von Nossen



Ein gepflegter Wohnpark in einer der schönsten Kleinstädte Sachsens mit viel Grünanteil. In beliebter Lage, ruhig und trotzdem mit der Autobahn schnell in Dresden und Chemnitz.











Haus 47a



Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss liegen an.

Stadttechnische Medien liegen ortsüblich an, Abwässer werden über städtische Kanalisation entsorgt.

2-Raum-Wohnung mit Balkon & Garage

	Waldheimer Str. 47a, 01683 Nossen		Eigentumswohnung WE 7
	ca. 48,06 m ²		2 Zimmer
	Erdgeschoss, links		ca. 2003
	Garagenstellplatz		41,7 kWh/(m ² *a)

Bei der Wohnung handelt es sich um eine schöne ca. 48 m² große Zweiraumwohnung in beliebter, ruhiger und guten Wohnlage Nossens.

Sie betreten die praktisch geschnittene Wohnung über einen geräumigen Flur, von dem alle weiteren Räume abgehen.

Durch das Wohnzimmer gelangen Sie auf den Balkon und Ihren eigenen Gartenbereich, der perfekt zum Entspannen einlädt. Die geflieste Küche ist gut geschnitten und verfügt über ein Fenster. Das Bad verfügt über ein Fenster und ist mit Dusche, Waschbecken, WM-Anschluss und WC ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und eine Garage.

Eigentümerinformationen:

Mieteinnahmen WE:	340,00 € monatlich / 4.080,00 € jährlich
Mieteinnahmen SP/TG/GA:	40,00 € monatlich / 480,00 € jährlich
Gesamtmiete:	380,00 € monatlich / 4.560,00 € jährlich (entspricht monatlich 7,91 €/m ²)
vermietet seit:	01.03.2019 (WE + GA)
Instandhaltungsrücklage:	wird angespart
Hausgeld:	90,00 € monatlich
davon sind:	40,00 € monatlich (umlagefähige Kosten) 50,00 € monatlich (nicht umlagefähige Kosten)
Miteigentumsanteile:	18,9 / 1.000,00 (für WE) 2,8 / 1.000,00 (für GA)

Kurzübersicht

- Baujahr: 2003
- Erdgeschoss links
- ca. 48,06 m²
- 1 Balkon
- 1 Garagenstellplatz
- voll unterkellert - eigenes Kellerabteil
- Wohnräume mit Laminat und Fliesen ausgestattet
- Badezimmer mit Dusche, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss, Tageslichtbad
- Küche mit Fenster und Fliesenspiegel
- eigener Gartenbereich
- Energieträger: Erdgas
- Energieverbrauch: 41,7 kWh/(m²*a)
- Energieeffizienzklasse: A



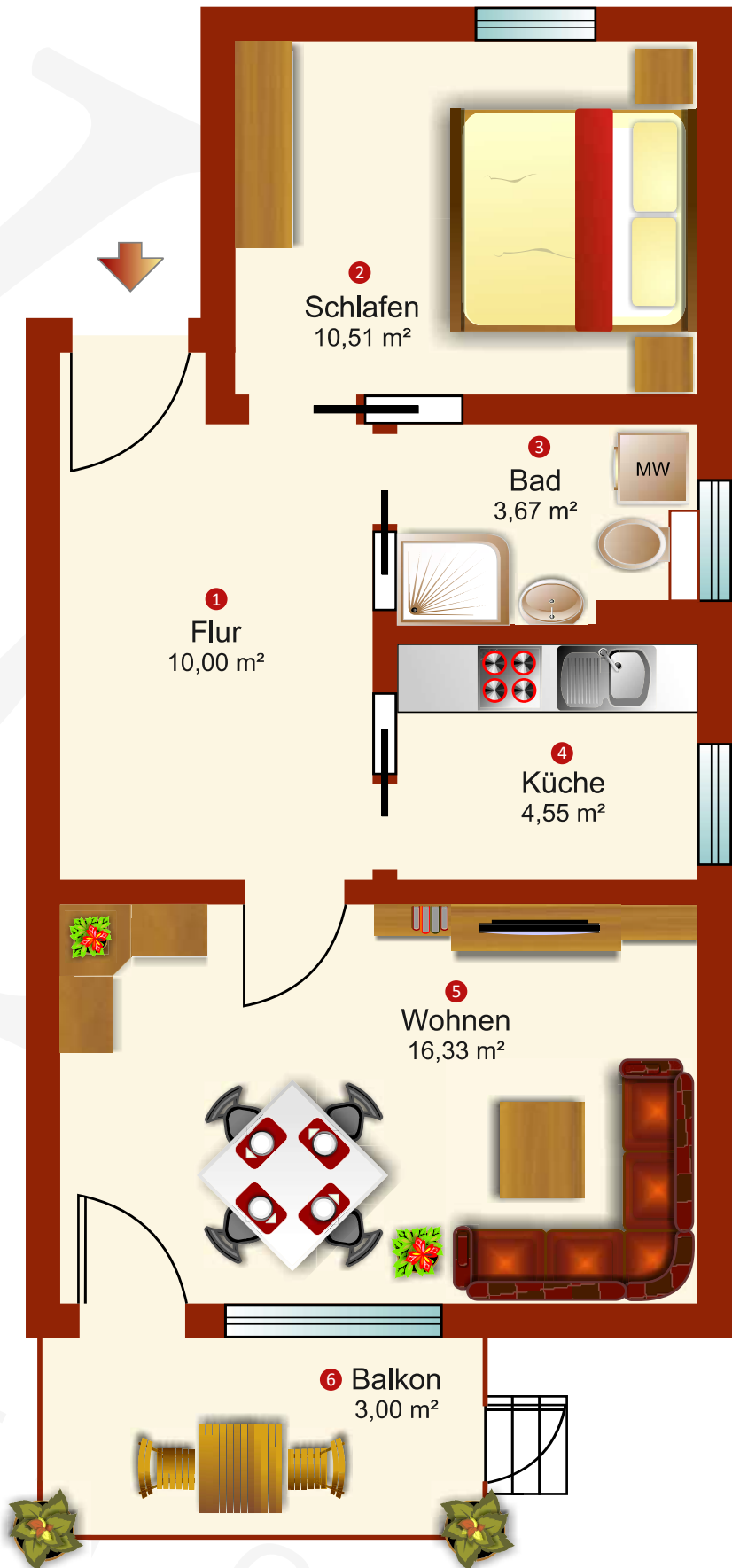
Wohnung 7
Erdgeschoss links

Wohnfläche ca. 48,06 m²

Garagenstellplatz
Abstellraum im Keller

- ① Flur 10,00 m²
- ② Schlafen 10,51 m²
- ③ Bad 3,67 m²
- ④ Küche 4,55 m²
- ⑤ Wohnen 16,33 m²
- ⑥ Balkon 3,00 m²

Gesamt 48,06 m²





Flur



Flur



Bad



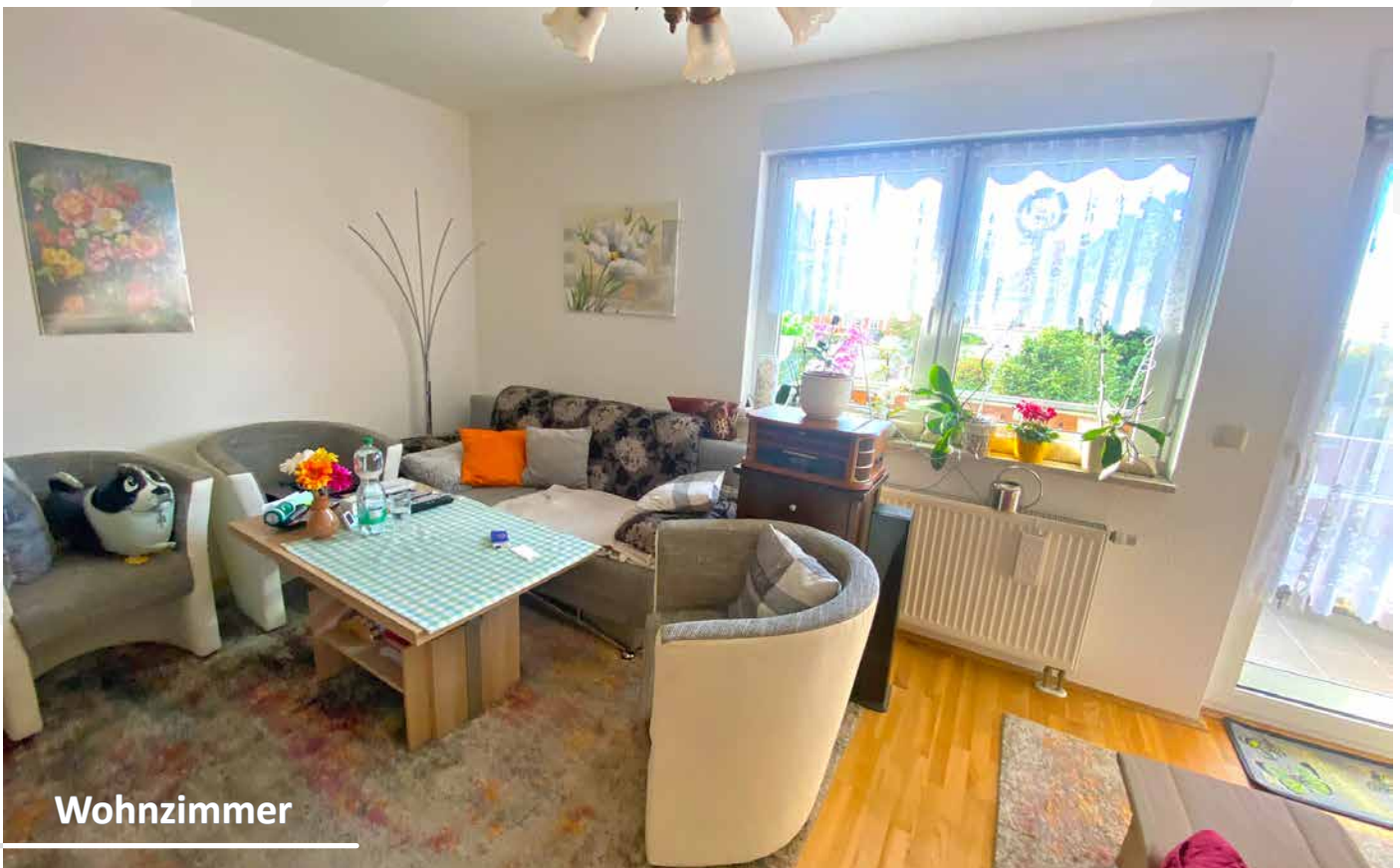
Bad



Schlafzimmer



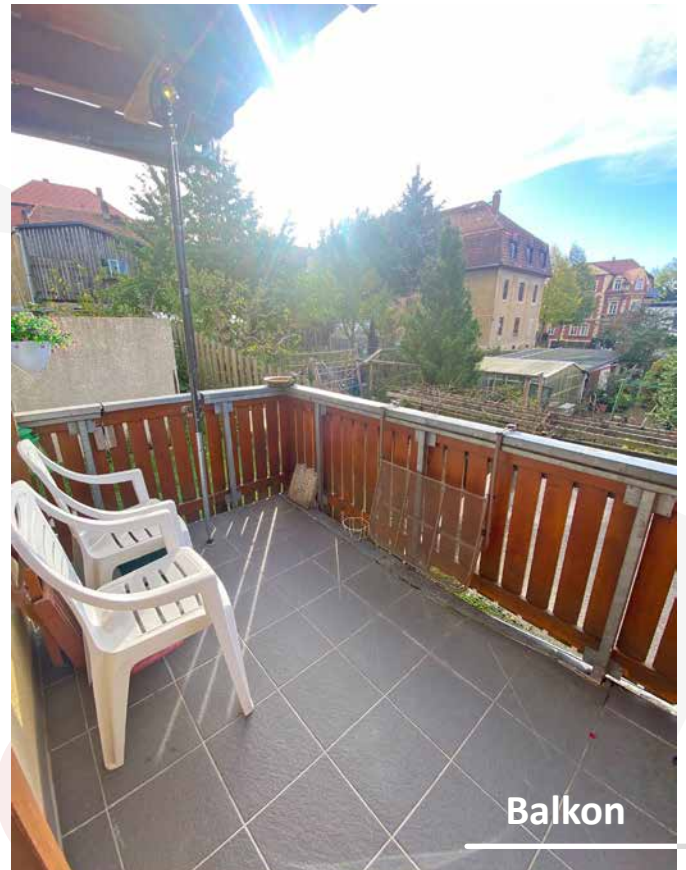
Küche



Wohnzimmer



Balkon



Balkon



Garage



Unsere Immobilien

Finden Sie bei uns Ihr neues zu Hause oder die perfekte Immobilie für Ihr Business. Profitieren Sie von unseren Erfahrungen im Immobilienbereich und sichern Sie sich eine renditestarke Vermögensanlage - zum selbst nutzen oder untervermieten.

Die WIP-Dresden GmbH hat seit ihrer Gründung 2005 über 300.000 m² Wohn- und Gewerbeflächen ge- und verkauft.



Geprüft

In unserem Immobilienbestand befinden sich nur geprüfte Immobilien in den besten Lagen der Stadt.



Entwickelt

Unsere Objekte sind entwickelt und eine perfekte Ergänzung zu einem soliden Immobilienportfolio.



Potential

Mögliche Wertsteigerungen und Mietentwicklungen der nächste Jahre kommen Ihnen direkt nach dem Erwerb zu Gute.



Sicherheit

Mit unseren Immobilien investieren Sie in gesicherte Sachwerte und schützen ihr Vermögen aktiv gegen die Inflation.



WIP-DRESDEN GmbH

WIP-Dresden GmbH
Bautzner Straße 120
01099 Dresden

Tel. : 0351 215 21 60
Fax: 0351 215 216-30
Web: www.wip-dresden.de

Geschäftsführer:
Martin Wenzel



Haftungshinweis: Die Parteien vereinbaren, dass eine Haftung für die Angaben im Exposé nicht übernommen wird. Die Angaben stammen vom Eigentümer und wurde lediglich weitergeleitet. Der Makler darf sich auf Angaben vom Eigentümer verlassen und darf diese ungeprüft weitergeben. (BGH III ZR 146/06). Die Angaben im Exposé stellen daher eine unverbindliche Vorinformation ausschließlich zu Informationszwecken dar. Alle Angaben im Exposé sind daher eigenständig vom Kaufinteressenten/in am Objekt und ggf. vorliegende Unterlagen zu überprüfen.

Die abgebildeten Grundrisse sind lediglich Einrichtungsbeispiele zu Visualisierungszwecken, sodass sich Abweichungen hiervon ergeben können. Auch insoweit wird keine Haftung übernommen.