

# Exposé

**ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG MIT BALKON UND BLICK INS GRÜNE  
IN MEISSEN**



Auf der Höhe 6  
01662 Meißen  
Stadtteil Raumental  
Sachsen  
WE 129+TG 16

gepflegte 3-Raum-Wohnung(78m<sup>2</sup>) mit großem Balkon, Tiefgaragenstellplatz,  
Bad mit Wanne und Dusche und 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 mit Zugang zum Balkon und zwei weitere Kinder- bzw. Schlafzimmer. Große Fenster lassen viel Licht ins Innere. Die Küche ist separat und tageslichthell. Das innenliegende Badezimmer verfügt über Dusche, Badewanne und Waschbecken und ist raumhoch gefliest. Direkt daneben befindet sich das WC mit einem kleinen 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“.

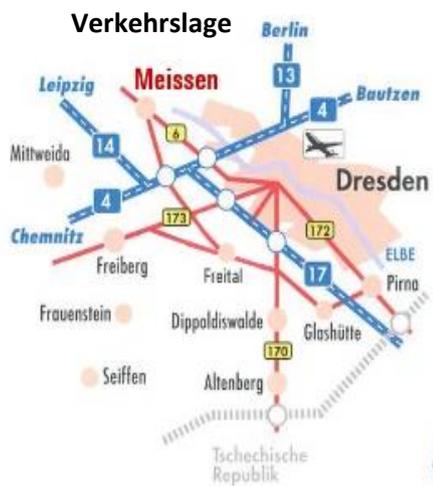
### Einwohnerzahl

Meißen, ca. 28.044 Einwohner





Mein Finanzpartner



### 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 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

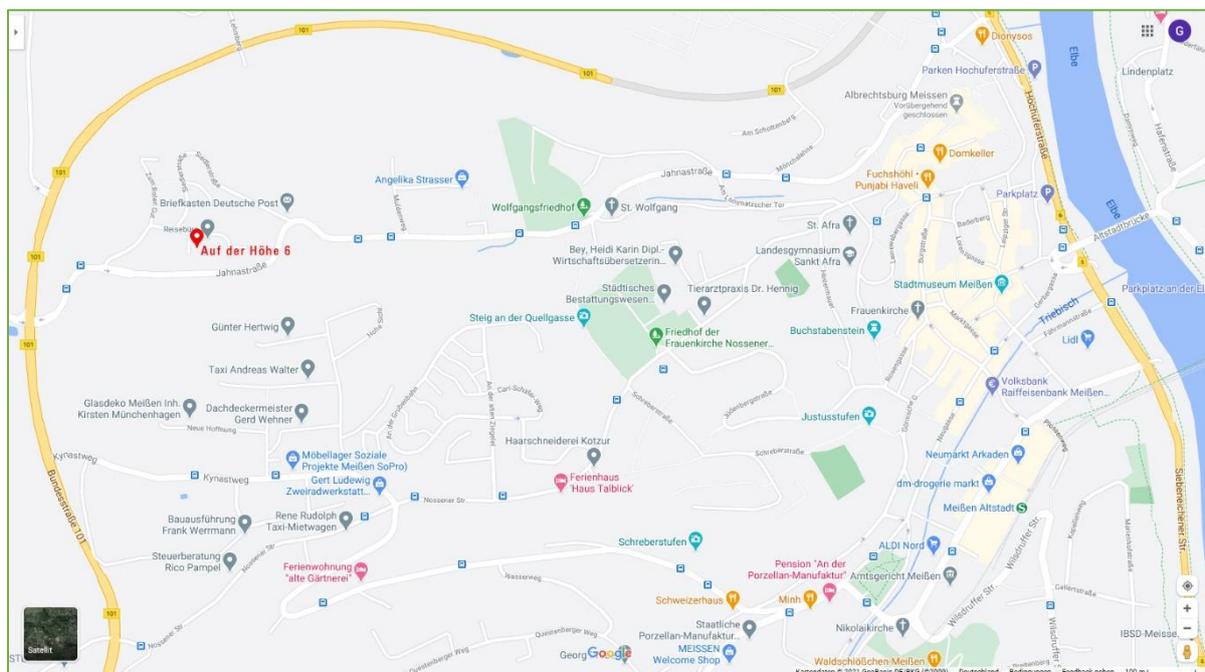
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss mit bis zu 16 (+50) MBit/Sekunde möglich

### Erschließung

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



## OBJEKTLAGE





Mein Finanzpartner

## AUSSENANSICHTEN – HAUS

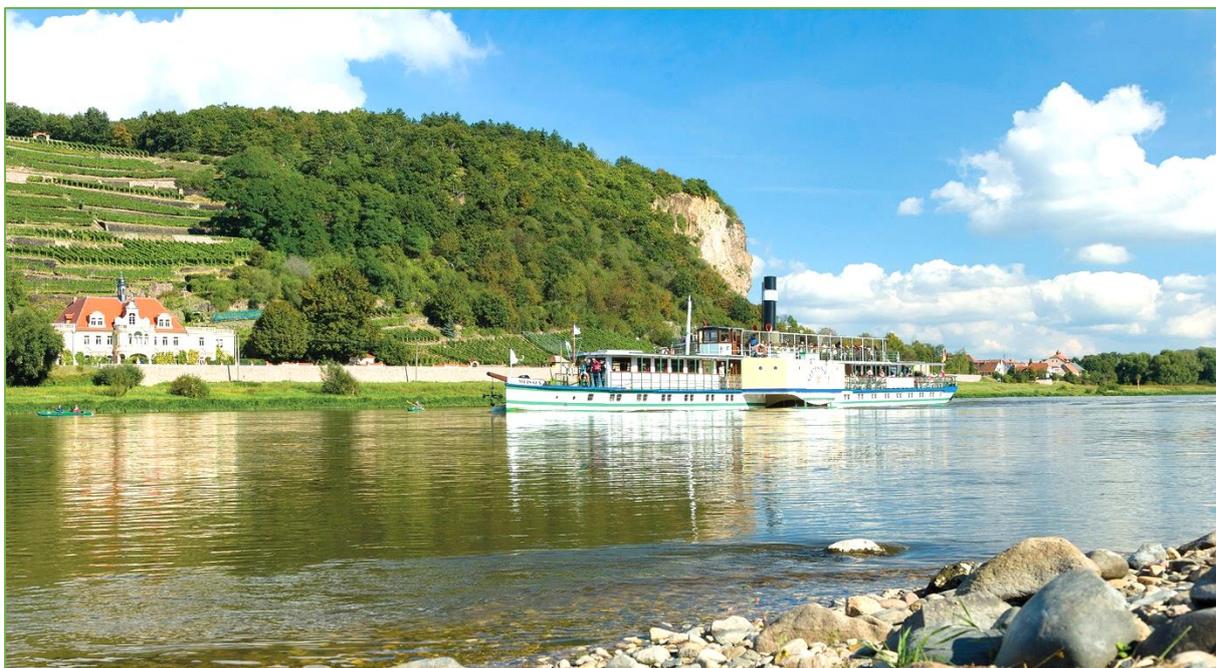


## OBJEKTÜBERSICHT

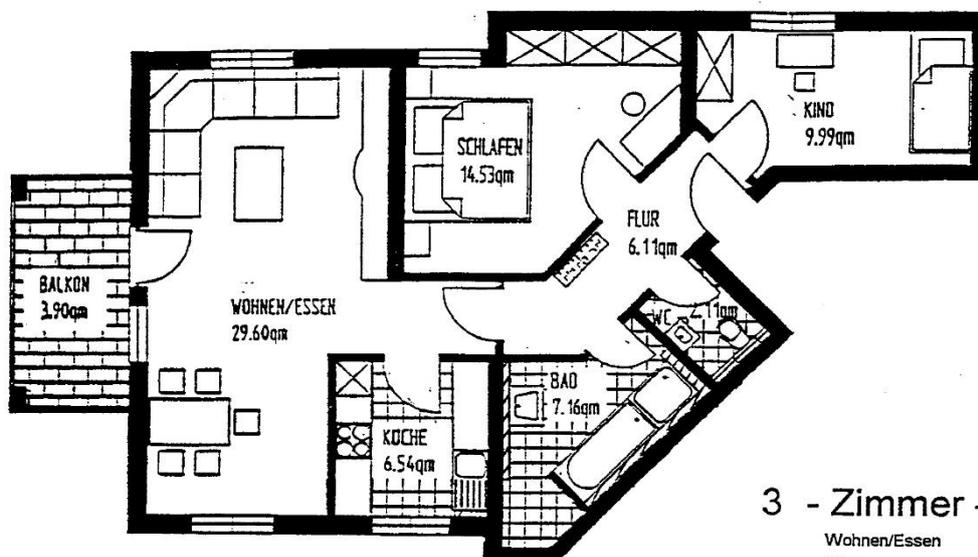
<b>WOHNUNGS-GRÖSSE</b>	77,66 m <sup>2</sup>
<b>ETAGE</b>	1.OG rechts
<b>GEBÄUDEART</b>	zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Grünflächen und Tiefgarage in Wohnpark „Oberes Meisatal“
<b>BAUJAHR</b>	1996
<b>SANIERUNG, MODERNISIERUNG</b>	2020 Sanierung der Fassade und Balkone
<b>KONSTRUKTIONS-ART</b>	Massivbauweise, Ziegel
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	Verbrauchsausweis, 70,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a), gültig bis: 12.07.2028, Erdgas schwer
<b>DACH</b>	zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, Betondachsteine, voll ausgebautes Dachgeschoss
<b>TREPPENHAUS</b>	massive Treppen, Kunststeinbelag, Handlauf
<b>HEIZUNG</b>	Zentrale Erdgasheizung mit Warmwasserbereitung
<b>FENSTER</b>	Isolierverglaste Kunststofffenster mit Dreh- /Kippfunktion, Außenrollläden (außer schräge Dachfenster)
<b>BAD</b>	Bad mit Waschbecken, Badewanne und Dusche, raumhoch gefliest, separates WC mit Waschbecken
<b>KÜCHE</b>	Fliesenspiegel und Raufasertapete in der Küche
<b>FUSSBÖDEN</b>	Hochwertige Bodenbeläge
<b>WANDBEKLEIDUN-GEN</b>	Raufasertapete mit Anstrich
<b>TÜREN</b>	Eingangs- und Zimmertüren aus Holzwerkstoff, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage und Spion
<b>BALKON/ TERRASSE</b>	ja
<b>TIEFGARAGEN- STELLPLATZ</b>	TG Nr.16
<b>SONSTIGES</b>	Keller Nr. 129, Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradkeller im Keller, Spielplatz



Mein Finanzpartner



## GRUNDRISS



### 3 - Zimmer - Wohnung

Wohnen/Essen	29,60	m <sup>2</sup>
Eltern	14,53	m <sup>2</sup>
Kind	9,99	m <sup>2</sup>
Küche	6,54	m <sup>2</sup>
Bad	7,16	m <sup>2</sup>
Flur	6,11	m <sup>2</sup>
WC	2,11	m <sup>2</sup>
Abstellraum		m <sup>2</sup>
	<u>76,04</u>	m <sup>2</sup>
- 3% Putz	2,28	m <sup>2</sup>
	<u>73,76</u>	m <sup>2</sup>
+Terrasse / Balk.	3,90	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b><u>77,66</u></b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## EIGENTÜMERINFORMATIONEN

Miteigentumsanteile WE 22/1000  
 Miteigentumsanteile TG 2/1000

Hausgeldzahlung wird nachgereicht

Instandhaltungsrücklage wird nachgereicht

Mieter WE vermietet seit 01.08.2006  
 TG vermietet seit 01.08.2006

Nettokaltmiete 468 € p.m. 5.616 € p.a.  
 TG 30 € p.m. 360 € p.a.

Gesamtmieteinnahmen 498 € p.m. (entspricht monatlich 6,41 €/m<sup>2</sup>)  
 5.976 € p.a.

Kaufpreis 183.876,92 €

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



## GEMEINSCHAFTSRÄUME

TIIFGARAGE, KELLER, HEIZRAUM, HAUSFLUR, EINGANG, SPIELPLATZ



**AUF DER HÖHE 6, 01662 MEISSEN  
WE 129+TG 16**



***„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.