

# Exposé

**GROßZÜGIGE, GEPFLEGTE 3-RAUMWOHNUNG IM 2. OG MIT BALKON UND  
STELLPLATZ VOR DEM NACHBARHAUS**



Erich-Barth-Straße 11  
01833 Stolpen  
Sachsen

gepflegte ca. 83,17 m<sup>2</sup>-3-Raum-Wohnung mit Balkon sowie Bad mit Wanne,  
Doppelwaschbecken und separater Dusche

## KURZBESCHREIBUNG

### Objektbeschreibung

Das gepflegte und ruhig gelegene Mehrfamilienhaus verfügt über eine großzügige Grünfläche in leichter Hanglage. Die Lage ermöglicht eine fast ganztägliche Besonnung, jede Wohnung hat einen Balkon oder Terrasse mit herrlichem Weitblick. Die ca. 83,17 m<sup>2</sup> große 3-Raum-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss. Sie betreten die Wohnung über den offen gestalteten Flur, von welchem alle Wohnräume sowie das Bad abgehen. Der große offene, lichtdurchflutete Wohnraum bietet den direkten Zugang zum Balkon inkl. Abstellraum und den Zugang zur Küche. Der Balkon ist geräumig und lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Die halb-offen gestaltete Küche kann sehr gut in den Wohn- und Essbereich integriert werden und besitzt 2 große Fenster für Tageslicht. Das geflieste, innenliegende Badezimmer mit Badewanne und Dusche inkl. fester Duschabtrennung verfügt zusätzlich über zwei Waschbecken. Die 2 Schlafzimmer zeigen hinten raus und sind praktisch geschnitten. Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil und ein Kfz-Stellplatz am Nachbarhaus.

## ORTSBESCHREIBUNG

### Stolpen



Stolpen ist eine Kleinstadt in Sachsen. Die Stadt liegt etwa 25 Kilometer östlich von Dresden und gehört zum Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge. Prägend für die gesamte Stadt ist das Naturdenkmal Stolpener Säulenbasalt. Vulkanische Lava erstarrte hier vor ca. 25 Millionen Jahren zu besonders schönen schlanken Säulen. Der Burgbrunnen ist mit 82 Metern der tiefste naturstein-belassene Basaltbrunnen der Erde! Berühmt geworden ist Stolpen vor allem durch seine Burg und das tragische Schicksal einer faszinierenden Frau Anna Constantia von Cosel. 49 Jahre war die berühmteste Mätresse Augusts des Starken auf der Burg Stolpen gefangen. Die Gemäuer der Veste hat sie auch im Tod nicht mehr verlassen. Ihre Grabstätte befindet sich in der Burgkapelle. Das Städtchen Stolpen am Nordhang des Burgbergs bezaubert durch sein romantisches Flair. Liebevoll sanierte Gebäude und Plätze versetzen die Besucher zurück in Zeiten, in denen man noch mit der Kutsche reiste. Außerdem ist die Burgstadt Stolpen die ideale Ausgangsbasis zur Erkundung hochkarätiger Sehenswürdigkeiten in der Umgebung: Die Felsenwelt des Elbsandsteingebirges, die sächsische Landeshauptstadt Dresden, die Schlösser und Weinberge des Sächsischen Elblands sowie die reizvollen Städte und Landschaften der Oberlausitz liegen gewissermaßen direkt vor der Tür.

### Einwohnerzahl

Stolpen, ca. 5.579 Einwohner



## Verkehrslage

Die Bahn- und Busverbindungen in Stolpen sind gut ausgebaut, sodass man in fast alle Richtungen bequem reisen kann. Mit den Autobahnen A4 und A17 ist eine sehr gute Anbindung an das Fernverkehrsnetz gegeben. Die Autobahnauffahrt Pirna ist ca. 18 km entfernt. Auch die Bundesstraße B6, welche von Halle nach Görlitz führt, ist in nur 3 Kilometern gut zu erreichen. So sind Sie in 40 mit dem Auto in Dresden. Mit dem Bus von Stolpen-Schützenhausstraße benötigt man 55 Minuten bis zum Hauptbahnhof Dresden.



## Nachbarbebauung und Infrastruktur

urbane offene Umgebungsbebauung zur Wohnnutzung mit geringem Gewerbeanteil, geprägt durch einen hohen Begrünungsgrad. In einem Umkreis von ca. 500 m 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 zu erreichen. In nur wenigen Gehminuten gelangt man zur Bushaltestelle Pfarrfelder. Der Bahnhof Stolpen/ Langenwolmsdorf Mitte befindet sich in ca. 4 km Entfernung. Der historische Stadtkern ist fußläufig in 10 Minuten zu erreichen.

## Ver-/Entsorgung

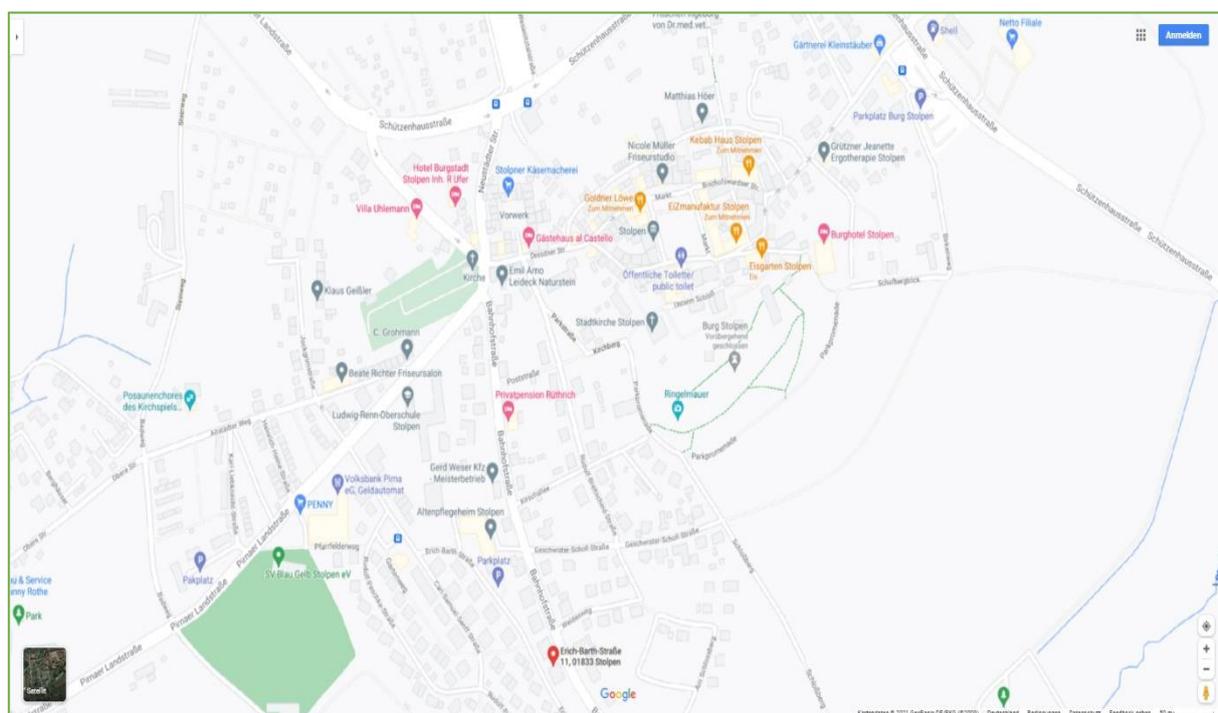
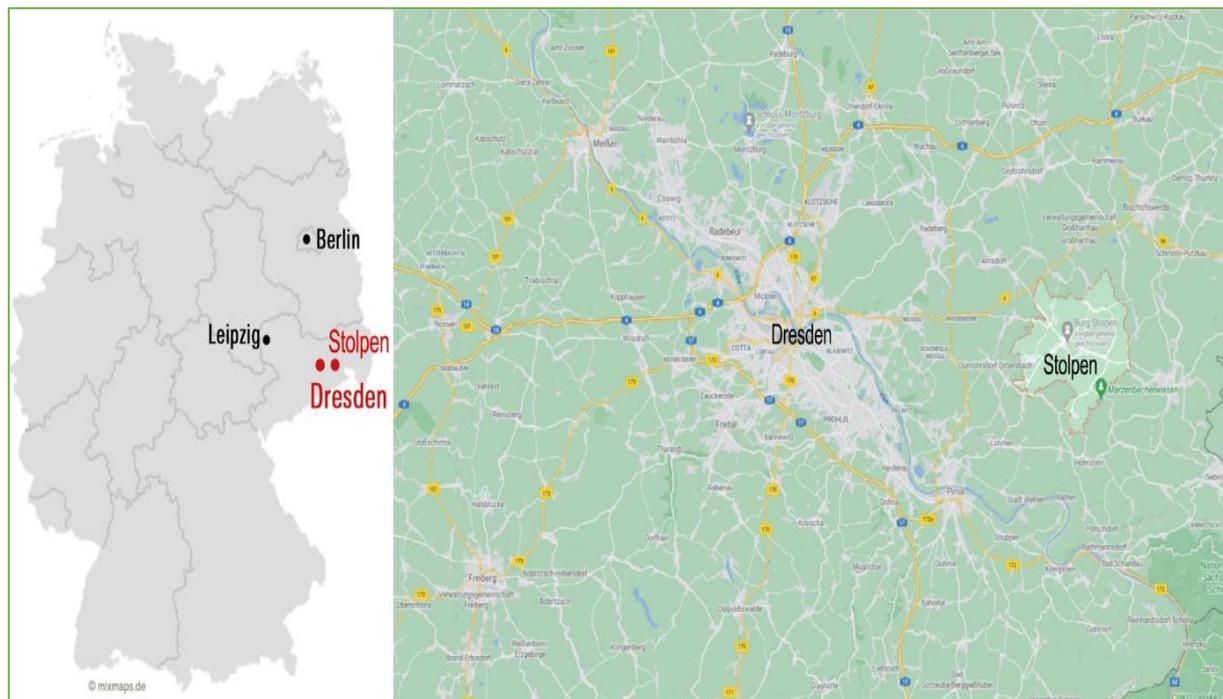
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss

## Erschließung

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



## OBJEKTLAGE



## AUSSENANSICHTEN – HAUS



## OBJEKTÜBERSICHT

<b>Wohnungsgröße</b>	ca. 83,17 m <sup>2</sup>
<b>Etage</b>	2. Obergeschoss
<b>Gebäudeart</b>	Unterkellertes Mehrfamilienhaus in Massivbauweise
<b>Baujahr</b>	ca. 1996
<b>Sanierung, Modernisierung</b>	dauerhaft renoviert und modernisiert
<b>Energieausweis</b>	verbrauchsorientiert 80 kWh/(m <sup>2</sup> *a), Energieeffizienzklasse: C, Energieverbrauch für Warmwasser enthalten, aktuell bis 18.12.2030, Energieträger Gas
<b>Dach</b>	ausgebautes Walmdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Frankfurter Pfannen (engobiert) gedeckt, Dämmung aus Mineralwolle, Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
<b>Fassade</b>	Rauputz aus Mineral-Edelputz mit Farbanstrich
<b>Heizung</b>	Gaszentralheizung, Warmwasserspeicher im Kellergeschoss, moderne Plattenheizkörper mit Thermostatventilen in den Wohnungen
<b>Treppen</b>	Betontreppe mit Natursteinbelag und Stahlgeländer
<b>Fenster</b>	hochwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippvorrichtung, PVC-Rolläden
<b>Türen</b>	Furnierte Türen, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage
<b>Fußböden</b>	Fliesen im Bad, PVC in der Küche, Laminat in den Wohnräumen und Flur
<b>Badausstattung</b>	Badewanne und Dusche inkl. feste Duschtrennung, WC, Lüfter, 2 Waschbecken, Handtuchhalterung, Ablagesims, türhoch gefliest
<b>Küchenausstattung</b>	Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Spüle inkl. Abflussleitungen
<b>Elektroinstallation</b>	zeitgemäße Unterputzelektroleitungen
<b>Balkon</b>	ja
<b>Kfz-Stellplatz</b>	ja
<b>Sonstiges</b>	Kellerabteil, Abstellraum am Balkon, Waschmaschinenraum und Fahrradraum

## STOLPEN



## GRUNDRISS



## EIGENTÜMERINFORMATIONEN

<b>Miteigentumsanteile</b>	109,3 MEA / 1.000 MEA
<b>Hausgeldzahlung</b>	Objekt wird aktuell als Mietshaus verwaltet, Hausgeld soll nach vorläufigen Wirtschaftsplan 270,00 € betragen
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	wird gebildet bzw. angespart, wenn WEG gegründet wurde/startet
<b>Mieter</b>	befindet sich aktuell in der Neuvermietung
<b>Soll-Nettokaltmiete</b>	575,00 € p.m. 6.900,00 € p.a.
<b>Stellplatzmiete</b>	20,00 € p.m. 240,00 € p.a.
<b>Gesamtmieteinnahmen</b>	<b>595,00 € p.m.</b> (entspricht monatlich 7,15 €/m <sup>2</sup> ) <b>7.140,00 € p.a.</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>198.333,00 €</b>

## INNENANSICHTEN DER WOHNUNG

WOHNZIMMER, SCHLAFZIMMER, FLUR, KÜCHE, BAD, BALKON



## GEMEINSCHAFTSRÄUME

HAUSFLUR, KELLER, WÄSCHE -UND FAHRRADKELLER, HAUSWIRTSCHAFTSRÄUME



ERICH-BARTH-STRASSE 11  
01833 STOLPEN



***„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.