



Mein Finanzpartner

Exposé

**ATTRAKTIVE MAISONNETTEWOHNUNG
IM HERZEN RADEBERGS MIT WUNDERBARER FERNSICHT**



Wohnung Nr. 7 inkl. Kellerabteil
Hauptstraße 50, 01454 Radeberg
Sachsen

gepflegte ca. 104 m² große 3-Raum-Maisonette-Wohnung

ORTSBESCHREIBUNG



Radeberg

Die über 800 jährige Stadt Radeberg mit seinen Ortsteilen Großerkmannsdorf, Liegau-Augustusbad und Ullersdorf ist ein prosperierendes Mittelzentrum mit rund 18.800 Einwohnern. Hier kann man nicht nur vielseitig arbeiten, sondern ebenso hervorragend wohnen und leben. Radeberg ist die Stadt mit der höchsten Bevölkerungsdichte des Landkreises. Kurze Wege prägen das Gesicht der Stadt, in der eine Menge Kultur und Lebensart zu finden sind. Und sie ist voller Geschichte, angefangen vom Schloss Klippenstein über den Marktplatz bis zur Radeberger Exportbierbrauerei. Aufgrund der günstigen Lage zur Landeshauptstadt Dresden und der guten Anbindung an das Straßen- und Schienennetz ist die Stadt ein gefragter Wirtschaftsstandort und auch als Wohnort äußerst beliebt.

Die soziale Infrastruktur mit vier Grundschulen, zwei Mittelschulen, einem Gymnasium und je einer Berufs- und Sonderschule sowie zahlreichen Kindertagesstätten ist sehr gut. Wohnlagen befinden sich vorzugsweise in der Nähe der Heide sowie des Zentrums, in dem alle wichtigen Versorgungseinrichtungen schnell erreichbar sind. Radeberg ist etwas für Genießer. Egal ob kulinarisch, naturbezogen oder kulturell. Die bekannteste Spezialität ist das Radeberger Bier. Es ist das erste Bier, das seit 1872 außerhalb Böhmens nach Pilsner Brauart gebraut wurde und damit gleichzeitig das älteste Pils in Deutschland.



Verkehrslage Ob Autobahnanschluss oder internationaler Flughafen, alles ist schnell erreichbar. Der Flughafen Dresden ist lediglich 13 km entfernt. Nur 8 km sind es bis zur Bundesautobahn A 4. Nach etwa zwei Stunden gelangt man beispielsweise über die A 13 in die Bundeshauptstadt Berlin, über die A 17 in die tschechische Hauptstadt Prag oder auf der A 4 in Richtung Görlitz und Polen. Die Bahn bringt sie in ca. 20 Minuten zum Dresdener Hauptbahnhof. Dort halten stündlich ICE-Züge aus Richtung Frankfurt, Leipzig, Köln, Fulda und Erfurt. Der öffentliche Personennahverkehr ist bestens ausgebaut und bringt sie zuverlässig zum Flughafen Dresden oder ins Umland per Bus, Tram oder S-Bahn.

Ver-/Entsorgung

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

Erschließung

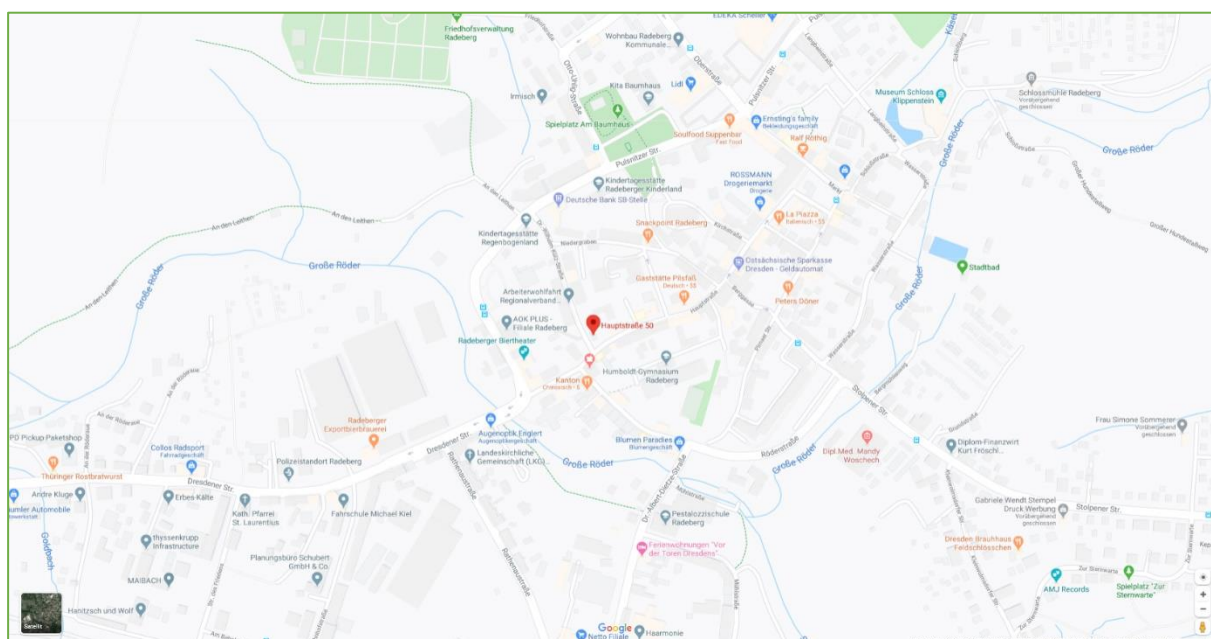
stadttechnische Medien liegen ortsüblich an, Abwässer werden über städtische Kanalisation entsorgt



OBJEKTLAGE

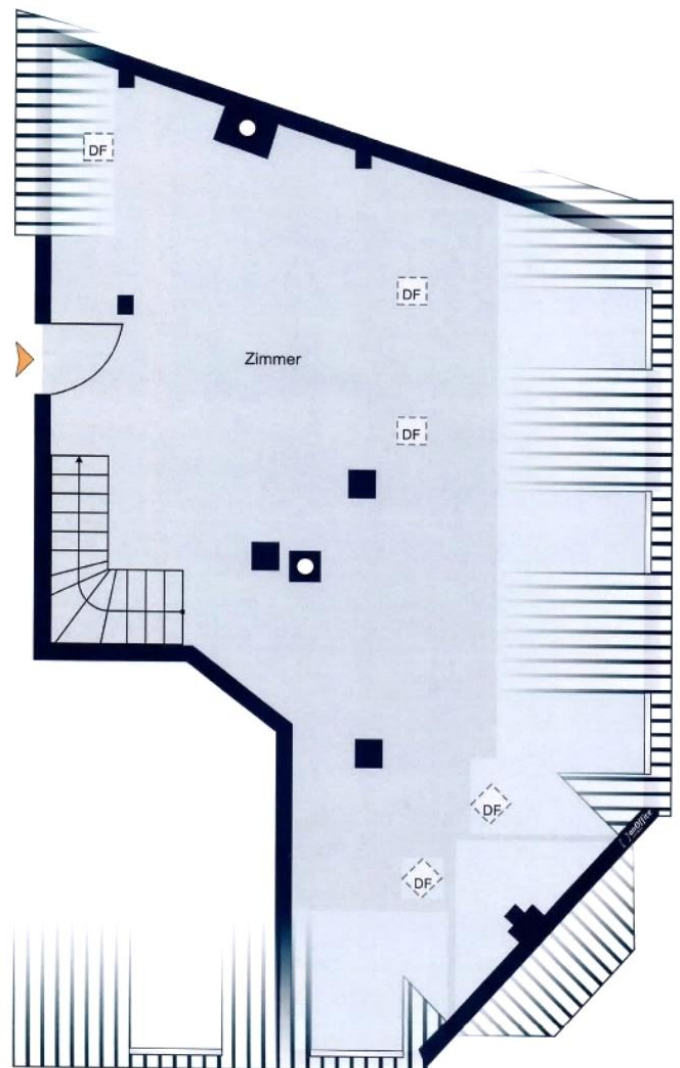
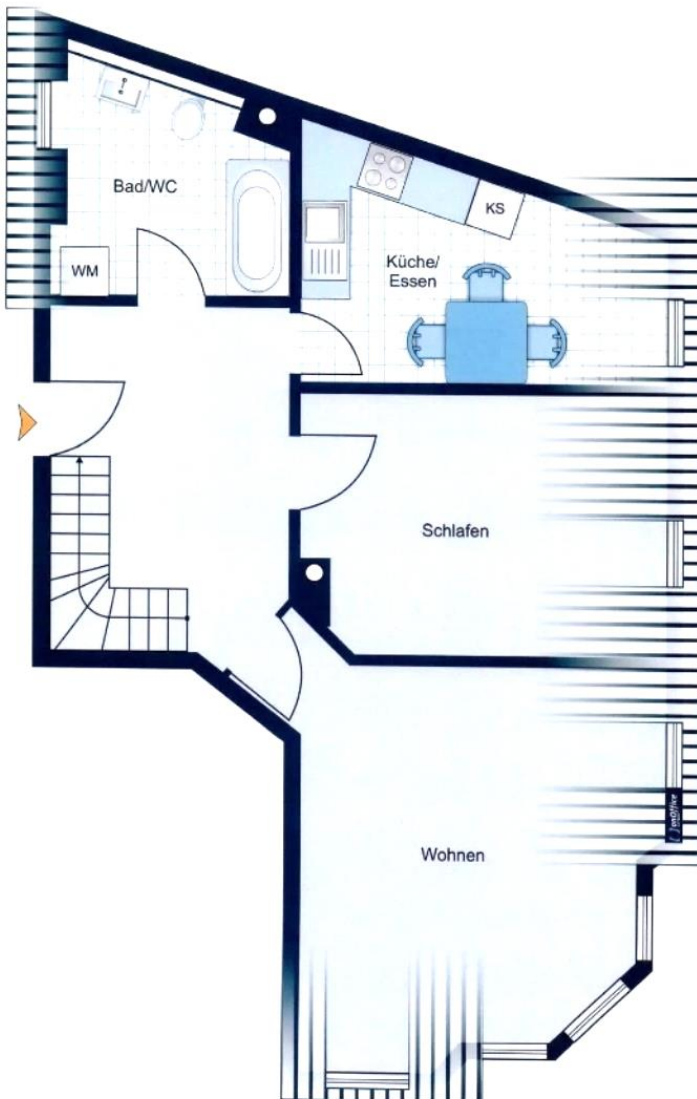
Nachbarbebauung und Infrastruktur

Hier im Zentrum von Radeberg finden Sie urbane Architektur zur Wohnnutzung mit Gewerbeanteil. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Objekt befinden sich Lebensmittelmärkte sowie Restaurants und Cafés und alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Banken, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kitas oder Parks sind in unmittelbarer Entfernung. In 700 m gelangt man zur Bahnhaltestelle Radeberg, von der man in 30 Minuten Fahrzeit den Hauptbahnhof Dresden erreichen kann. Im Umfeld befinden sich Wälder und Naherholungsmöglichkeiten.



KURZBESCHREIBUNG

Die schöne 3-Raum-Maisonettewohnung im Dachgeschoss mit ca. 103,71 m² besticht durch den besonderen Grundriss. Das Tageslichtbad ist großzügig und mit Wanne sowie Ablagesims über dem Waschbecken ausgestattet. Die Küche ist durch die kleine Dachschräge gemütlich und bietet trotzdem genügend Platz für Küchenmöbel und Sitzzecke. Das Wohnzimmer ist durch die vielen Fenster lichtdurchflutet und lädt zum Verweilen ein. Das Schlafzimmer ist praktisch geschnitten. Vom Flur aus gelangt man über eine schöne Holzterrasse in die 2. Etage mit freiliegendem Gebälk. Der Raum ist groß genug, um in verschiedene Bereiche unterteilt zu werden Bsp: Schlafbereich, Ankleide- und Spielbereich oder auch Arbeitsbereich.



EIGENTÜMERINFORMATIONEN

| | |
|-------------------------|--|
| Miteigentumsanteil | 168 MEA / 1.000 MEA |
| Hausgeldzahlung | 458,80 € davon umlagefähige Kosten: 274,00 € und nicht umlagefähige Kosten: 184,80 € |
| Instandhaltungsrücklage | 8.538,06 € per 31.12.2019 (die Abrechnung 2020 befindet sich in der Erstellung) |
| Mieter | die Wohnung ist seit 01.02.2019 vermietet |
| Nettokaltmiete | IST: 577,50 € p.m. / 6.930,00 € p.a. |
| Gesamtmieteinnahmen | IST: 6.930,00 € p.a. (entspricht monatlich 5,57 €/m ²) |
| Soll-Miete | 600,00 € p.m. / 7.200,00 € p.a. (Garantie der Mietdifferenz für max. 3 Jahre in Höhe von max. 810,00 €) |
| Verkaufspreis: | 189.478,17 € |



OBJEKTÜBERSICHT

| | |
|-------------------------|---|
| WOHNUNGS-GRÖSSE | ca. 103,71 m ² |
| ETAGE | Dachgeschoss |
| GEBÄUDEART | unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus in innerstädtischer Lage |
| BAUJAHR | Ca. 1912, das Objekt ist ein Kulturdenkmal |
| SANIERUNG | Das Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheiten wurde in den Jahren 1998 und 1999 kernsaniert. |
| DACH | zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Schiefereindeckung, Dachrinnen und Fallrohre sind aus Titanzink, alle Arbeiten wurden nach Vorgaben des Denkmalamtes ausgeführt |
| FASSADE | Hochwertig aufgearbeitete Fassade nach Vorgaben des Denkmalamtes, Sandsteinteile sowie Klinkerflächen und Putzteile sind vorhanden |
| TREPPEN | Massive, repräsentative oberflächenbehandelte Blockstufentreppe, Holztreppe in der Wohnung |
| HEIZUNG | Zentrale Erdgasheizung mit Warmwasserbereitung, separater Warmwasserspeicher |
| ENERGIEAUSWEIS | Endenergieverbrauch 111 kWh/(m ² .a), Klasse D, Energieträger Erdgas L, gültig bis 28.3.2028 |
| DECKEN | Massive Decken mit diversem Aufbau, Raufasertapeten mit Anstrich |
| FENSTER | Isolierverglaste Holzfenster mit Dreh- /Kippfunktion, Farbe: grün |
| BAD | Tageslichtbad mit WC, Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, umlaufend türhoch gefliest |
| KÜCHE | Fliesenspiegel und Raufasertapete in der Küche |
| FUSSBÖDEN | Laminat in den Wohnräumen und Flur, PVC-Belag in der Küche, Fliesen im Bad |
| WANDBEKLEIDUNGEN | Raufasertapete mit Anstrich, Fliesen in Bad und Fliesenspiegel in der Küche |
| TÜREN | schreinermäßig aufgearbeitete Holztür im Hauseingang nach Vorgaben des Denkmalamtes, Türen aus Holzwerkstoff in der Wohnung und am Wohnungseingang |
| SONSTIGES | Kellerabteil Nr. 7, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage |

AUSSENANSICHTEN / HAUS



INNENANSICHTEN DER WOHNUNG / WOHNZIMMER UND FLUR



INNENANSICHTEN DER WOHNUNG / KÜCHE



INNENANSICHTEN DER WOHNUNG / BAD



INNENANSICHTEN DER WOHNUNG / KINDERZIMMER



INNENANSICHTEN DES HAUSES / HAUSFLUR





Mein Finanzpartner

Hauptstraße 50, 01454 Radeberg
Sachsen



„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.