EXPOSÉ

Mehrfamilienhaus zur Anlage



Immosax
Grundstücksgesellschaft mbH

Eckdaten

Baujahr	ca. 1908
Verwendungszweck	Wohnen
Gesamtwohnfläche	ca. 964,69 m²
Grundstücksfläche	ca. 880 m²
Zimmer	48
Mieteinnahmen (Ist)	79.278,00 EUR/Jahr
Mieteinnahmen (Soll)	79.278,00 EUR/Jahr
Bruttomietrendite	3,45 % (Faktor 29,01)
Betriebskosten	36.132,00 EUR/Jahr
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieausweis	verbrauchsorientiert, Effizienzklasse C
Gültig bis	26.09.2028
Baujahr laut Energieausweis	1908
Energieverbrauchskennwert	89 kWh/(m²·a) Warmwasser enthalten
Hauptenergieträger	Gas
Kaufpreis	**2.300.000,00 EUR**
Käuferprovision	5,95 % inkl. gesetzl. MwSt.

Immosax Grundstücksgesellschaft mbH ~ Ansprechpartner: Frank Herrmann ~ Tel.: 03514722570 ~
E-Mail: herrmann@immosax.de ~ Website: https://www.immosax.de

Objektbeschreibung

Das ca. 1908 errichtete Mehrfamilienhaus zeichnet sich durch seine Fassade mit den abgesetzten Elementen und Faschen sowie die Form der Gauben, als auch den originalen schmiedeeisernen Zaunelementen aus. Dies erinnert stark an Art-Deco bzw. die Gründerzeit und vermittelt einen herrschaftlichen Eindruck.

Es wurde 1996 komplett saniert und umgebaut. Dabei erhielt es auch eine wartungsarme Dachdeckung aus Zinkblech.

In die Wohnungen wurden Bäder eingebaut und alle Innen- und Wohnungseingangstüren durch neue stilgerechte Türen ersetzt.

Die Innenwände wurden dabei bewusst nicht tapeziert, sondern mit Feinputz versehen.

Die zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung wurde 2015 auf Brennwerttechnik umgestellt und der Warmwasserspeicher erneuert.

Die Mieterklientel ist sehr stabil und es gibt wenig Fluktuation. Die Mietenhöhen haben ein sehr moderates Niveau.

Ausstattung

Die 16 Zwei- und Dreiraumwohnungen sind mit Laminat- oder Vinylfußböden ausgestattet und verfügen über innenliegende Bäder. Die Bäder sind wandhoch gefliest und alle mit Wannen und Stellplätzen für die Waschmaschinen ausgestattet.

Zwölf Wohnungen verfügen über Balkon bzw. eine Terrasse mit Gartenanteil.

Jeder Wohnung ist ein Abstellraum im Keller zugeordnet. Es gibt einen separat zugänglichen Fahrradraum und einen Boden zum Trocknen der Wäsche.

Das Treppenhaus ist gefliest.

Immosax Grundstücksgesellschaft mbH ~ Ansprechpartner: Frank Herrmann ~ Tel.: 03514722570 ~
E-Mail: herrmann@immosax.de ~ Website: https://www.immosax.de

Lage

Das Haus befindet sich in Dresden-Löbtau, einem Stadtteil im Westen der Landeshauptstadt, der bei Familien, Senioren und Studenten besonders beliebt ist. Durch seinen hohen Grünanteil, die lichte Bebauung, die gute Anbindung an das Zentrum und die Uni sowie die sehr gute Infrastruktur wird es immer mehr als Wohngegend bevorzugt. Die Lage am Schnittpunkt zweier ruhiger Seitenstraßen und der relativ große Gartenanteil des Grundstückes unterstreichen die Attraktivität des Hauses.

Sonstiges

Bei Ihrer Anfrage bitten wir um Mitteilung des Namens, der Anschrift und einer Telefonnummer bzw. E-Mail-Adresse.

Die von uns gemachten Angaben haben wir nach Informationen des Verkäufers zusammengestellt, eine Gewähr für diese Angaben können wir nicht übernehmen. Wichtige Zahlen und Informationen sind am Objekt zu überprüfen. Das Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Das Exposé ist ausschließlich für Sie als Empfänger bestimmt und die darin enthaltenen vertraulichen Informationen dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Wird ein Kaufvertrag über das angebotene Kaufobjekt von einer dritten Person abgeschlossen, an die Sie diese vertraulichen Informationen weitergegeben haben, dann schulden Sie als Empfänger die obengenannte Courtage.

Immosax Grundstücksgesellschaft mbH ~ Ansprechpartner: Frank Herrmann ~ Tel.: 03514722570 ~
E-Mail: herrmann@immosax.de ~ Website: https://www.immosax.de

Bilder



Südseite



Nordwest-Seite mit Abgang Fahrradkeller

Immosax Grundstücksgesellschaft mbH ~ Ansprechpartner: Frank Herrmann ~ Tel.: 03514722570 ~
E-Mail: herrmann@immosax.de ~ Website: https://www.immosax.de



Treppenhaus



WE Türen

Immosax Grundstücksgesellschaft mbH ~ Ansprechpartner: Frank Herrmann ~ Tel.: 03514722570 ~
E-Mail: herrmann@immosax.de ~ Website: https://www.immosax.de



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Immosax Grundstücksgesellschaft mbH ~ Ansprechpartner: Frank Herrmann ~ Tel.: 03514722570 ~
E-Mail: herrmann@immosax.de ~ Website: https://www.immosax.de



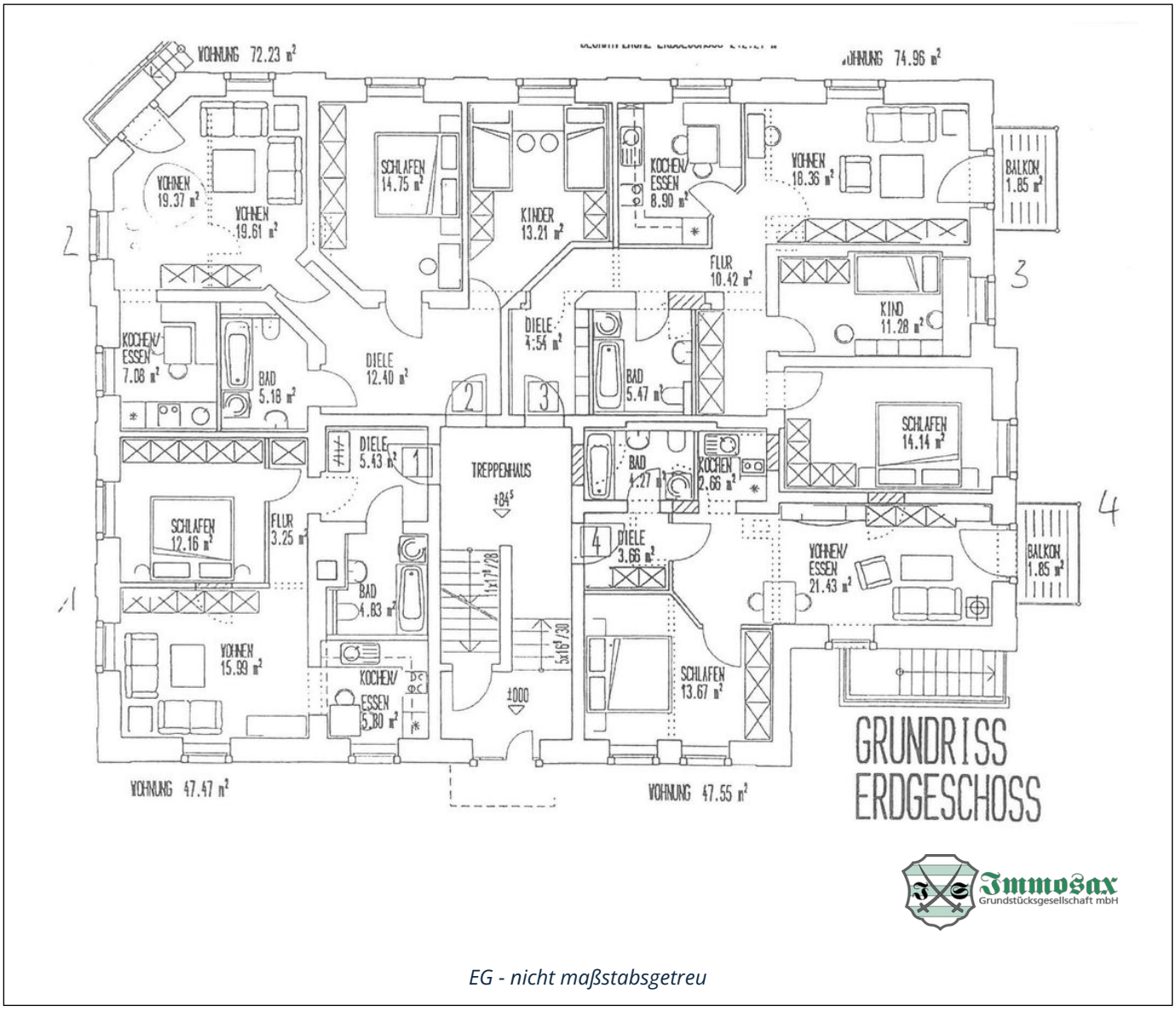
Bad



WZi Flur Blick

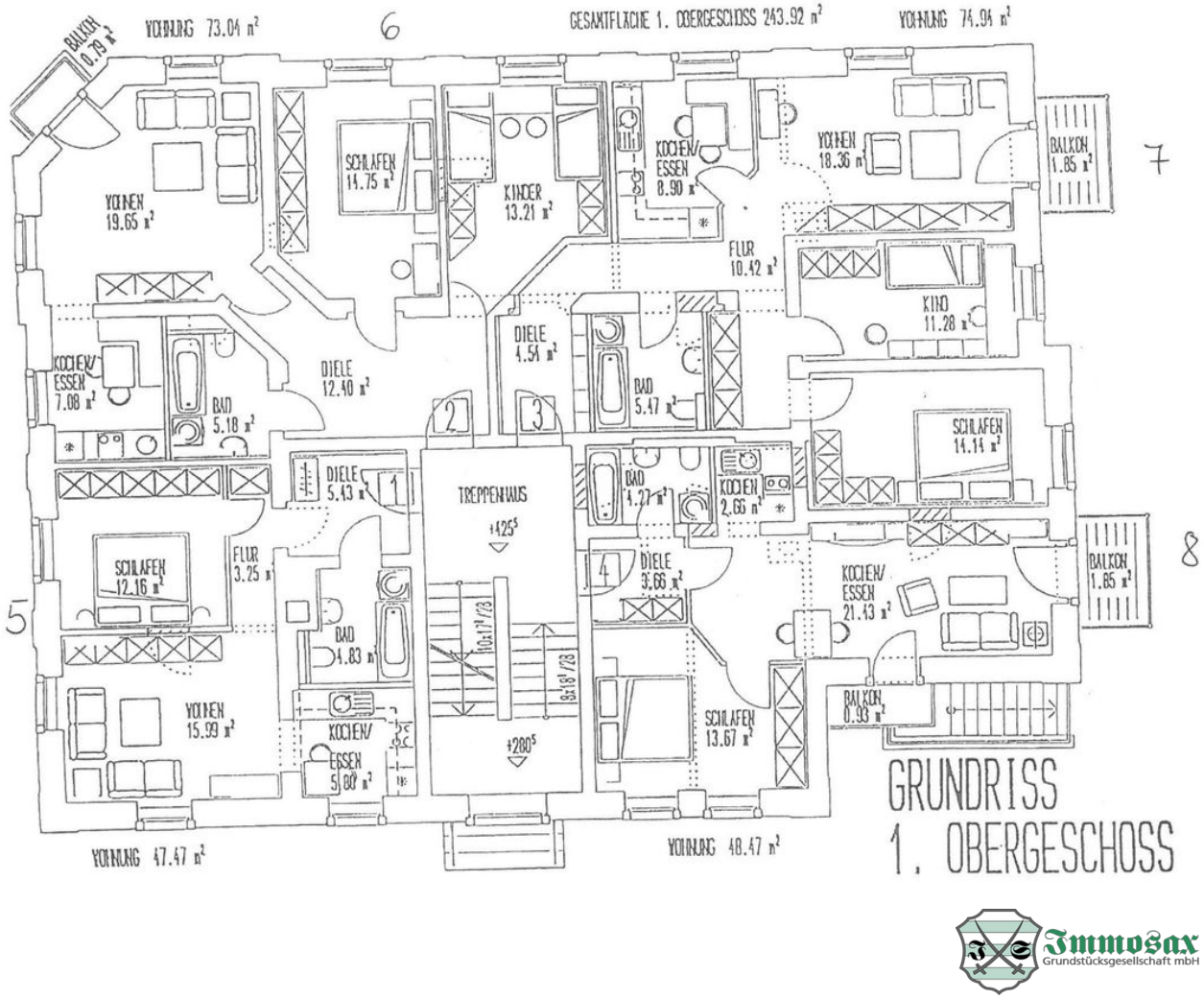
Immosax Grundstücksgesellschaft mbH ~ Ansprechpartner: Frank Herrmann ~ Tel.: 03514722570 ~
E-Mail: herrmann@immosax.de ~ Website: https://www.immosax.de

Grundrisse



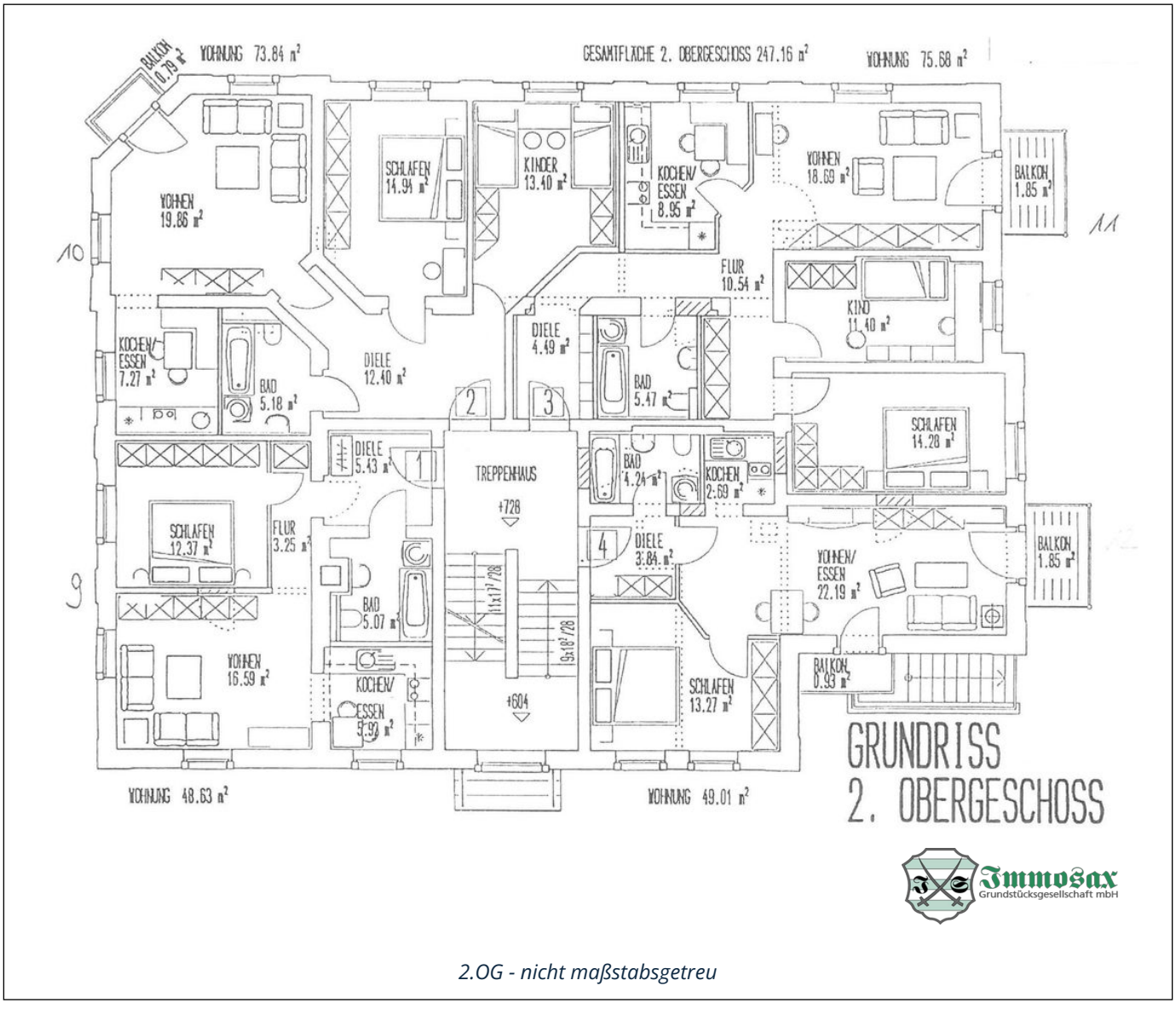
EG - nicht maßstabsgetreu

Immosax Grundstücksgesellschaft mbH ~ Ansprechpartner: Frank Herrmann ~ Tel.: 03514722570 ~
E-Mail: herrmann@immosax.de ~ Website: https://www.immosax.de



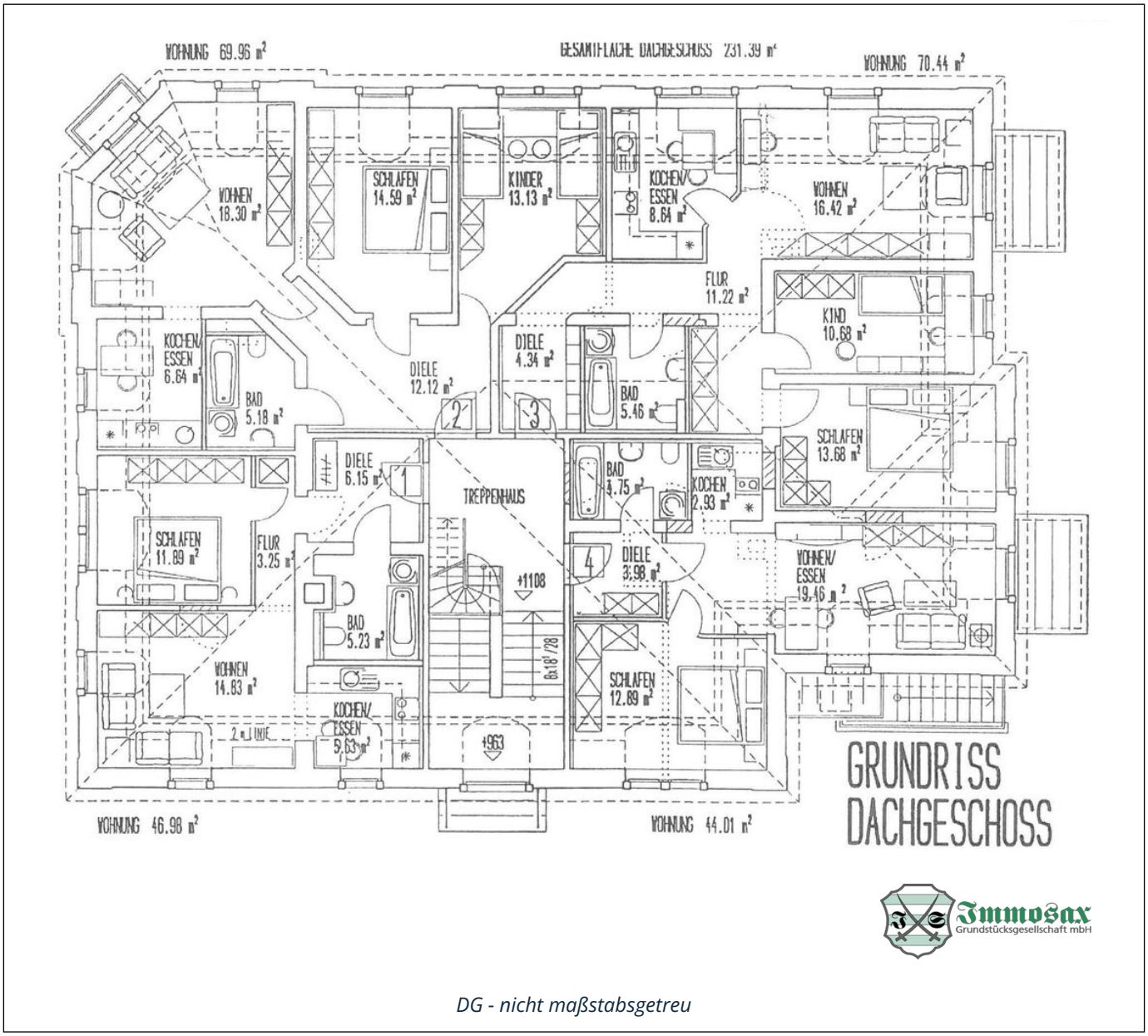
1.OG - nicht maßstabsgetreu

Immosax Grundstücksgesellschaft mbH ~ Ansprechpartner: Frank Herrmann ~ Tel.: 03514722570 ~
E-Mail: herrmann@immosax.de ~ Website: https://www.immosax.de



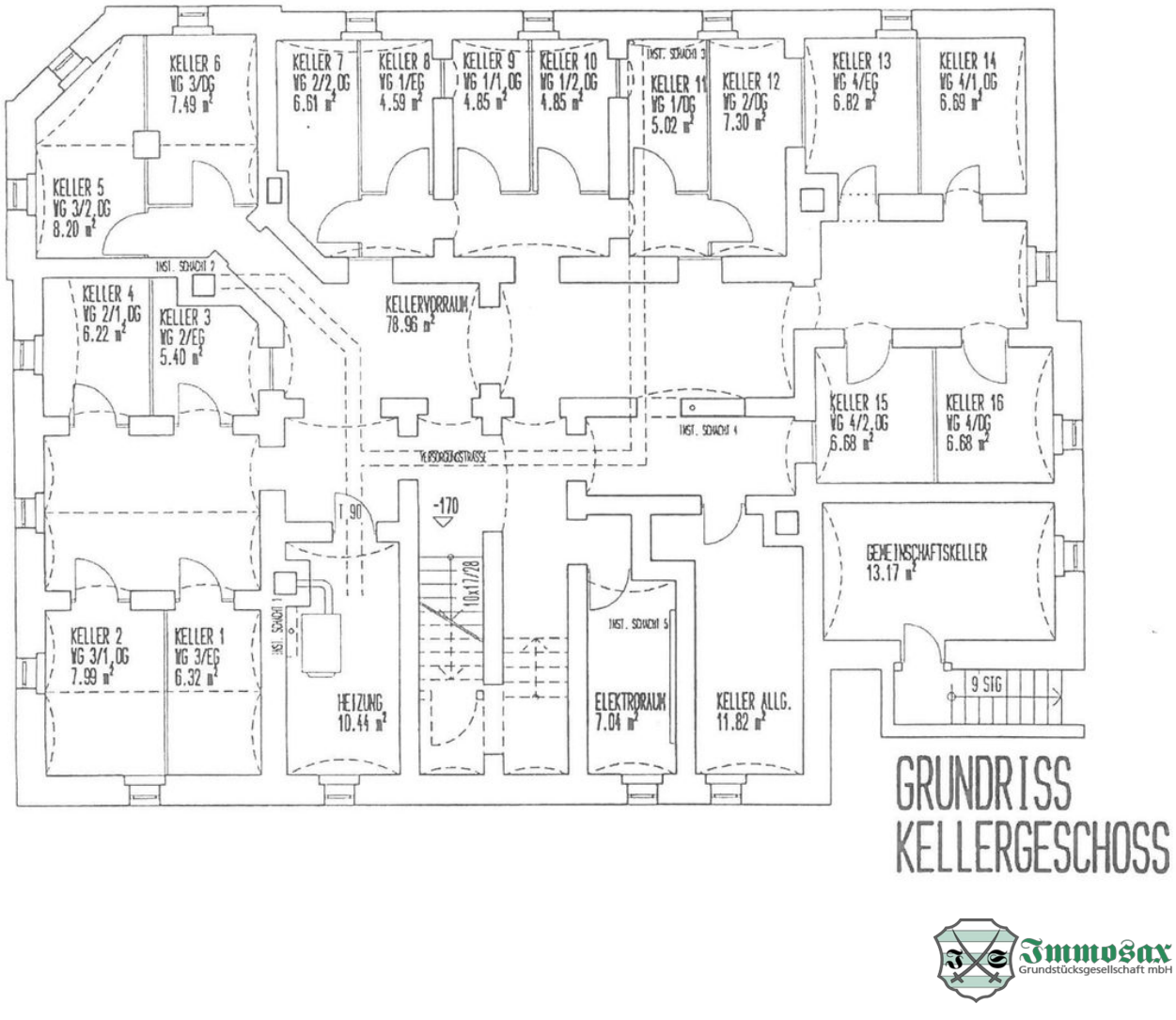
2.OG - nicht maßstabsgetreu

Immosax Grundstücksgesellschaft mbH ~ Ansprechpartner: Frank Herrmann ~ Tel.: 03514722570 ~
E-Mail: herrmann@immosax.de ~ Website: https://www.immosax.de



DG - nicht maßstabsgetreu

Immosax Grundstücksgesellschaft mbH ~ Ansprechpartner: Frank Herrmann ~ Tel.: 03514722570 ~
E-Mail: herrmann@immosax.de ~ Website: https://www.immosax.de



KG - nicht maßstabsgetreu

Immosax Grundstücksgesellschaft mbH ~ Ansprechpartner: Frank Herrmann ~ Tel.: 03514722570 ~
E-Mail: herrmann@immosax.de ~ Website: https://www.immosax.de

Ihr Ansprechpartner:



Frank Herrmann

Tel.: 03514722570

E-Mail: herrmann@immosax.de

Website: https://www.immosax.de

Notizen