



Mein Finanzpartner

BVF GmbH

Exposé

Gemütliche 3-Raum-Wohnung in bester Lage mit Terrasse

Auf der Höhe 10, 01662 Meißen

Ab sofort im Verkauf

3-Raum-Wohnung

Terrasse & Garten

Tiefgaragenstellplatz

Willkommen in Meißen

Inhaltsverzeichnis

2

Inhaltsverzeichnis

3

Meißen & Umgebung

5

Lage der Immobilie

6

Ausstattung & Details

8

Grundrisse & Maße

9

Impressionen zur Immobilie

15

Ihre Ansprechpartner



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 Kunstmropole Dresden und zum Nationalpark Sächsische Schweiz machen Meißen auch als familienfreundlichen Wohnort attraktiv. 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. 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.

Als nordöstlichstes Weinanbau- gebiet, 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“.

Ortsbeschreibung Meißen

Bundesland:	Sachsen
Einwohnerzahl:	29.051
Bevölkerungsdichte:	940 Einwohner je km ²
Stadtgliederung:	12 Stadtteile



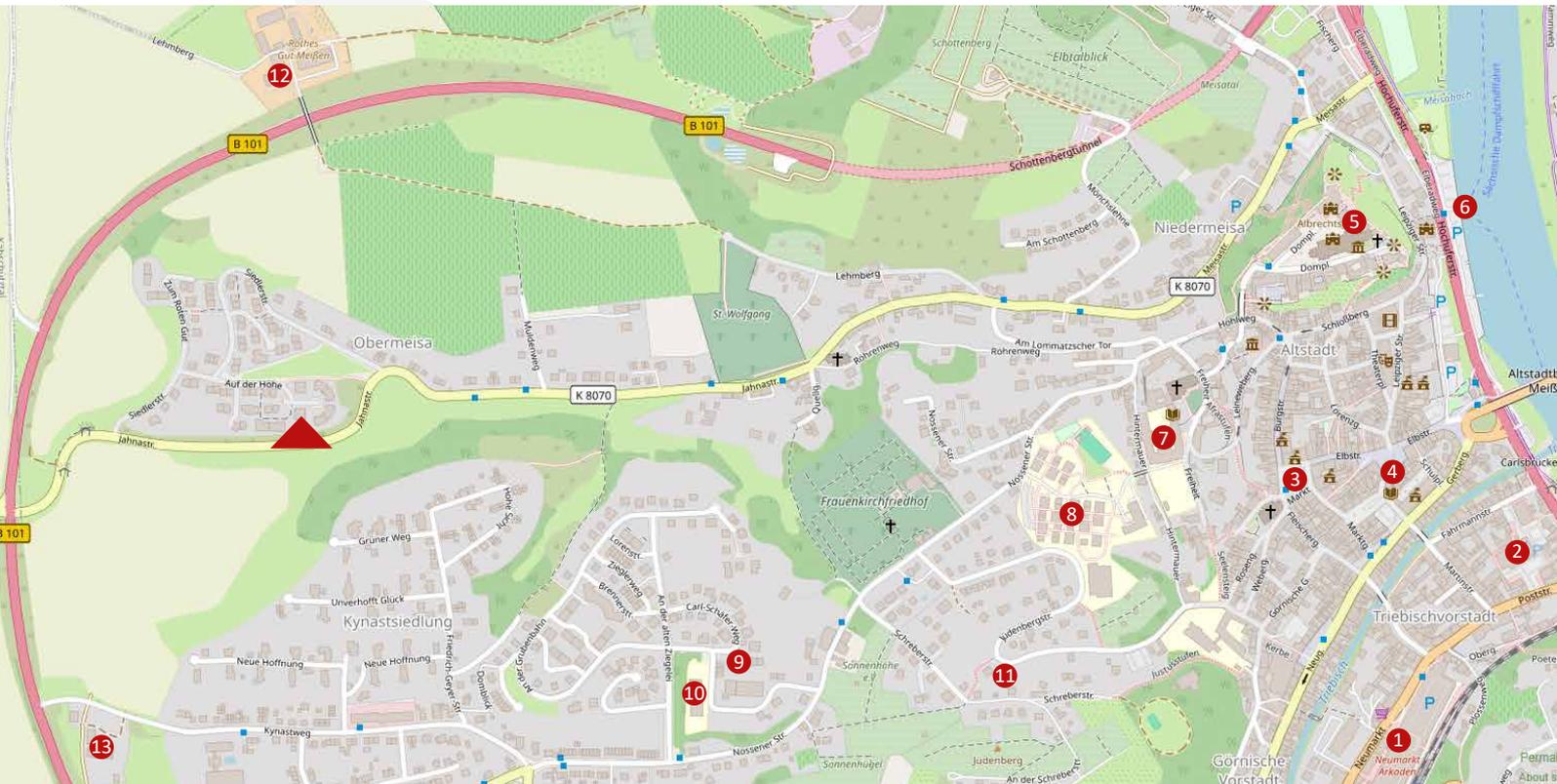
Ihr Investment

Meißen hat eine reiche Geschichte und eine lebendige Gemeinschaft, die aus Einwohnern unterschiedlicher Hintergründe und Lebensstile besteht.

Die Einwohnerzahl von Meißen beträgt etwa 28.000 Menschen (Stand: 2022). Die Bevölkerungszahl ist in den letzten Jahren relativ stabil geblieben. Die Stadt hat auch eine aktive Gemeinde von jungen Familien, Studenten und Berufstätigen, die das städtische Leben schätzen.

Die Wirtschaft von Meißen ist geprägt von verschiedenen Sektoren. Die Keramikindustrie, insbesondere die Herstellung von Porzellan, ist seit Jahrhunderten ein wichtiger Wirtschaftszweig. Meißen ist weltbekannt für sein Porzellan und beherbergt einige der ältesten und renommiertesten Porzellanmanufakturen Deutschlands. Darüber hinaus spielen der Tourismus, die Landwirtschaft und kleinere Handwerksbetriebe eine wichtige Rolle für die lokale Wirtschaft.

Die Stadt hat sich auch als Standort für einige technologieorientierte Unternehmen etabliert, die von der Nähe zur Technischen Universität Dresden und anderen Forschungseinrichtungen in der Region profitieren. Diese Unternehmen tragen zur Vielfalt der Wirtschaft von Meißen bei und bieten Arbeitsplätze in Bereichen wie Elektronik, Informationstechnologie und Maschinenbau.



Die Stadt Meißen verfügt über eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitseinrichtungen, die den Einwohnern eine hohe Lebensqualität bieten. Darüber hinaus gibt es ein lebendiges kulturelles Leben mit regelmäßigen Veranstaltungen, Festivals und kulturellen Einrichtungen wie Museen und Galerien.

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.

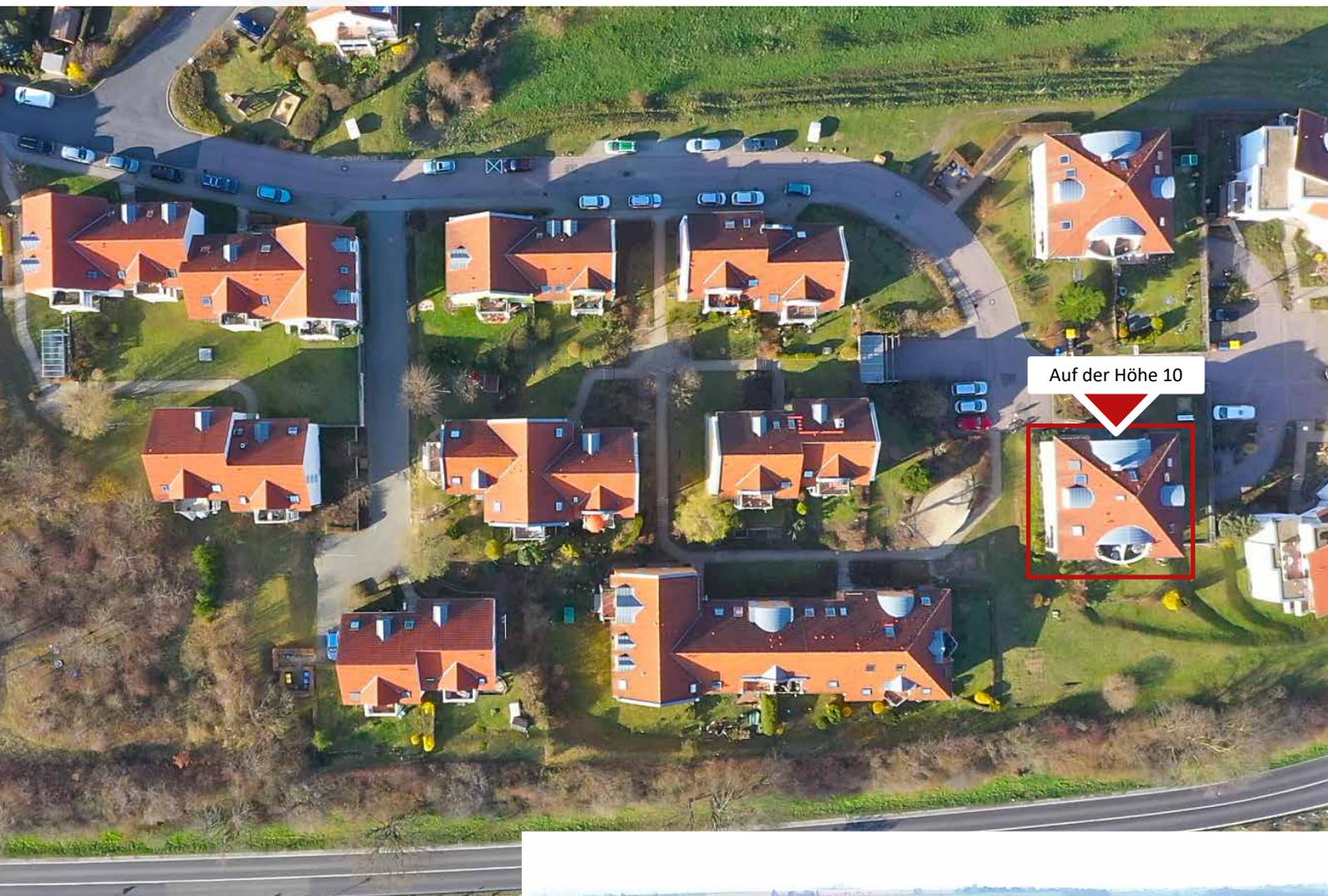
Zum Bahnhof Dresden Neustadt verkehrt im 20-Minuten-Takt eine S-Bahn (29 Minuten Fahrzeit). Die Autobahn A4 ist ebenfalls in 15 Min. zu erreichen.

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.



Wappen von Meißen

- 1 Neumarkt Arkaden
- 2 Lidl
- 3 Marktplatz
- 4 Stadtmuseum
- 5 Albrechtsburg & Dom zu Meißen
- 6 Sächsische Dampfschiffahrt
- 7 Landesgymnasium
- 8 Internat Sankt Afra
- 9 Kita
- 10 Kita
- 11 Meißen Schule
- 12 Weingut Rotes Gut
- 13 Eselhof Meißen

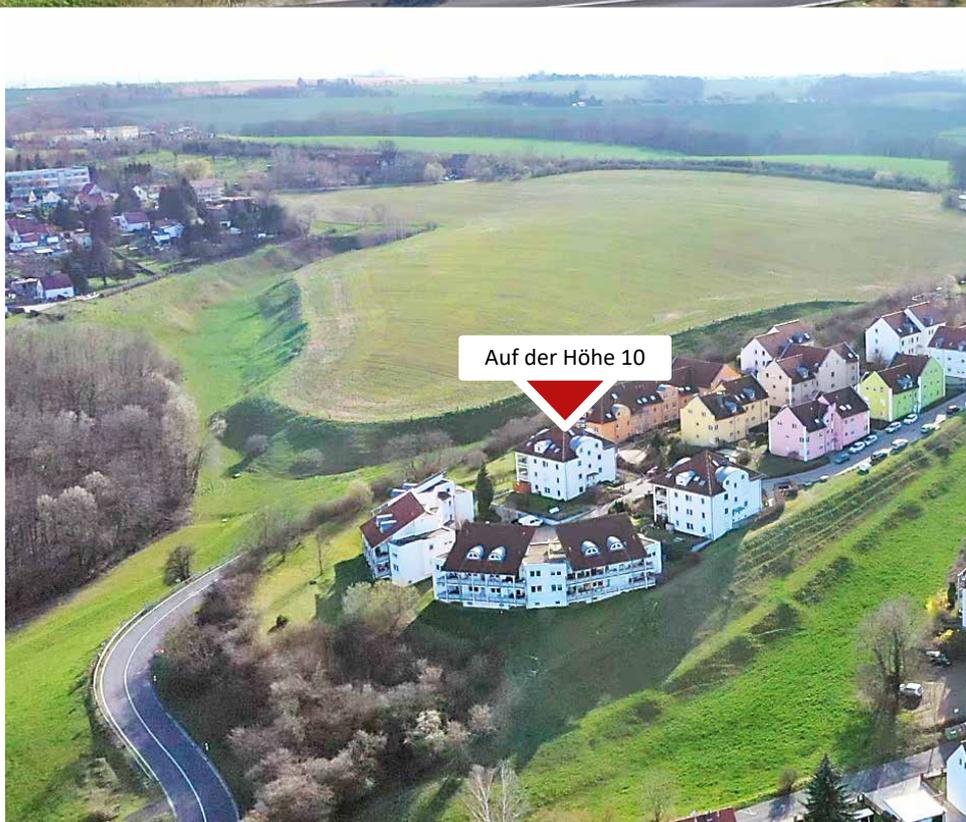


Die Wohnung liegt im Stadtteil Rauenthal, an der nordwestlichen Stadtgrenze (Hang) von Meißen.

Diese Wohnlage ist hochwassersicher, geprägt von viel Grün, aufgelockerter Bebauung und zählt zu den Top-Lagen der Großen Kreisstadt Meißen.

Die Versorgung mit Wasser, Strom, sowie die öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon und Internetanschluss sind gewährleistet.

Stadttechnische Medien sind ortsüblich vorhanden, und Abwässer werden über die städtische Kanalisation entsorgt.



3-Raum-Wohnung mit Terrasse & Tiefgaragenstellplatz

	Auf der Höhe 10, 01662 Meißen		Eigentumswohnung WE 92
	ca. 87,66 m ²		3 Zimmer
	Erdgeschoss links		1995
	Tiefgaragenstellplatz		109,4 kWh/(m ² *a)

Die Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 1995 errichteten Mehrfamilienhauses in Meißen-Obermeisa. Neben einem funktionellen Grundriss verfügt die Wohnung über eine nach Süd-Ost ausgerichtete, große Terrasse, die vom Wohnzimmer erreichbar ist. An die Terrasse schließt sich zur alleinigen Nutzung für Ihre Mieter ein Gartenbereich von 241,46 m² an, der ausreichend Platz für Erholung und eine gärtnerische Nutzung bietet.

Alle Räume der Wohnung gehen vom Flur ab. Eltern- und Kinderzimmer sind nahezu quadratisch geschnitten und lassen sich problemlos möblieren. Abgerundet wird die Wohnung durch ein modernes Bad mit Dusche und Badewanne. Das WC befindet sich in einem separaten Raum. Zur Wohnung gehört ein Kellerabstellraum. Für das Aufstellen der Waschmaschine gibt es einen Waschmaschinenraum mit separaten Anschlüssen für jede Wohnung. Der PKW-Stellplatz befindet sich in der Tiefgarage.

Das Gebäude verfügt über eine Zentralheizung, die mit Erdgas betrieben wird. Der Energieverbrauch des Gebäudes beträgt 109,4 kWh pro Quadratmeter und Jahr.

Eigentümerinformationen:

Mieteinnahmen WE:	607,92 € monatlich / 7.295,04 € jährlich
Mieteinnahmen SP/TG/GA:	43,20 € monatlich / 518,40 € jährlich
Gesamtmiete:	651,12 € monatlich / 7.813,44 € jährlich (entspricht monatlich 7,43 €/m ²)
vermietet seit:	15.07.2022
Instandhaltungsrücklage:	7.073,76 € Stand 31.12.2023
Hausgeld:	460,00 € monatlich
davon sind:	247,00 € monatlich (umlagefähige Kosten) 213,00 € monatlich (nicht umlagefähige Kosten)
Miteigentumsanteile:	33 / 1.000 (für WE) 2 / 1.000 (für TG)

Kurzübersicht

- Baujahr: 1995
- Mehrfamilienhaus mit Grünflächen und Tiefgarage im Wohnpark „Oberes Meisatal“
- Erdgeschoss, links
- ca. 87,66 m²
- 1 Terrasse & Gartenanteil
- 1 Tiefgaragenstellplatz Nr. 8
- voll unterkellert - eigenes Kellerabteil und Waschmaschinenraum
- Hochwertige Bodenbeläge und Fliesen
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Waschtisch, raumhoch gefliest, Gäste-WC
- Küche mit Fliesenspiegel
- Energieträger: Erdgas
- Energieverbrauch: 109,4 kWh/(m²*a)

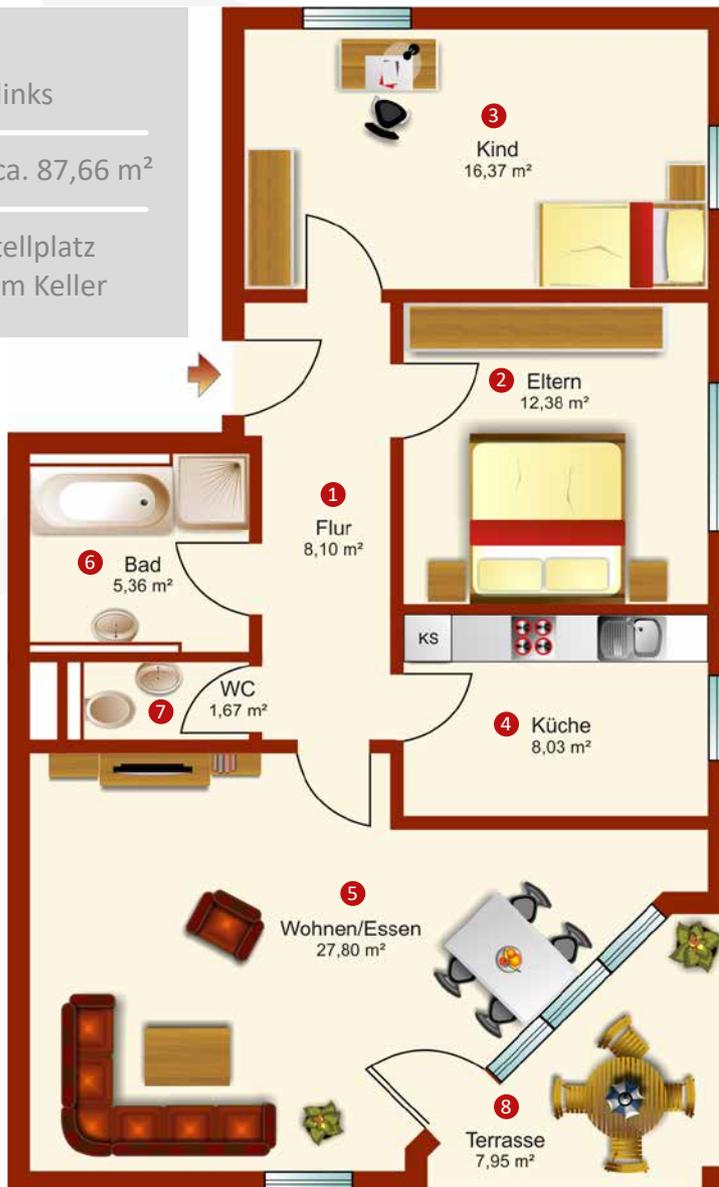


Grundriss

Wohnung 92
Erdgeschoss links

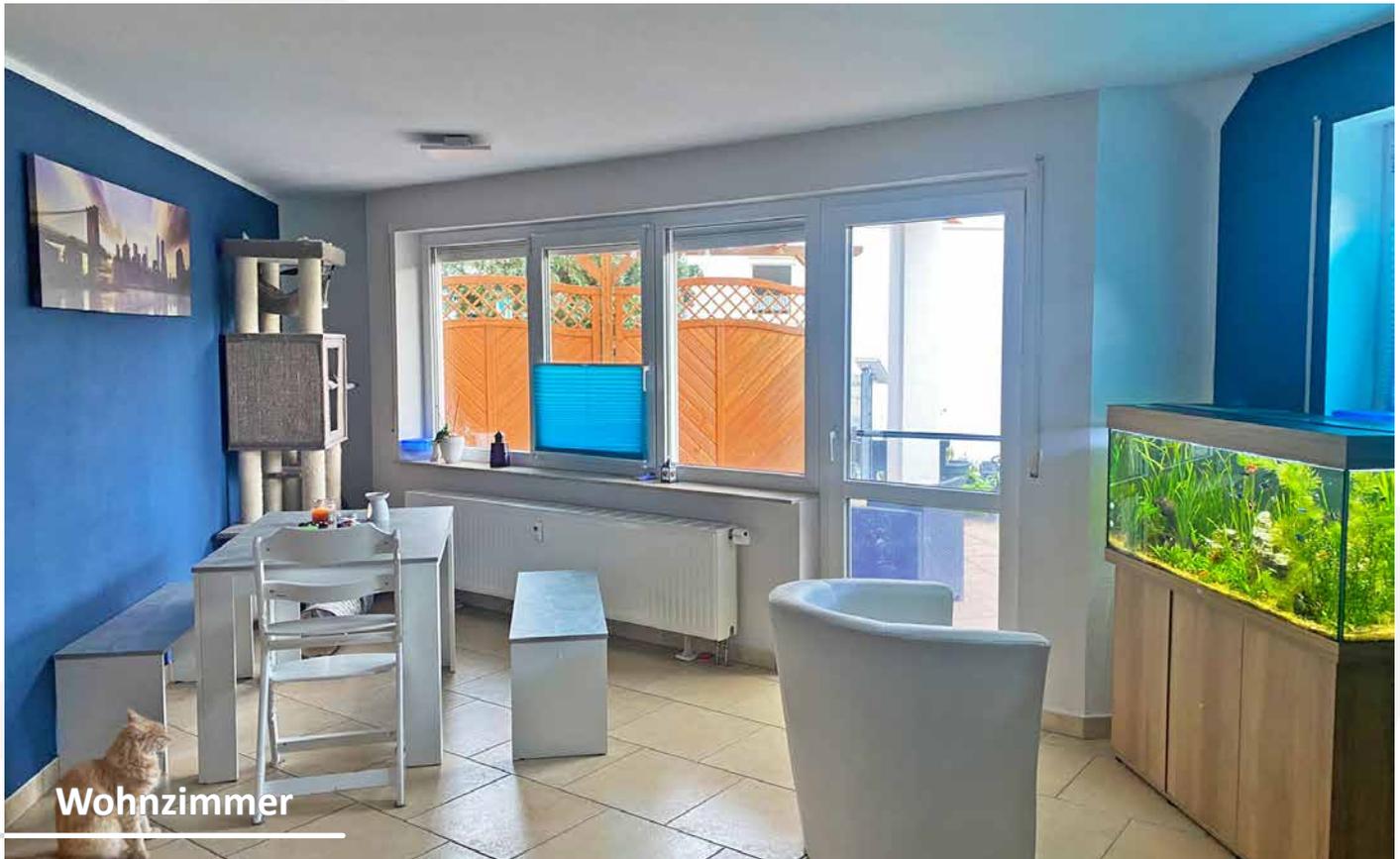
Wohnfläche ca. 87,66 m²

Tiefgaragenstellplatz
Abstellraum im Keller

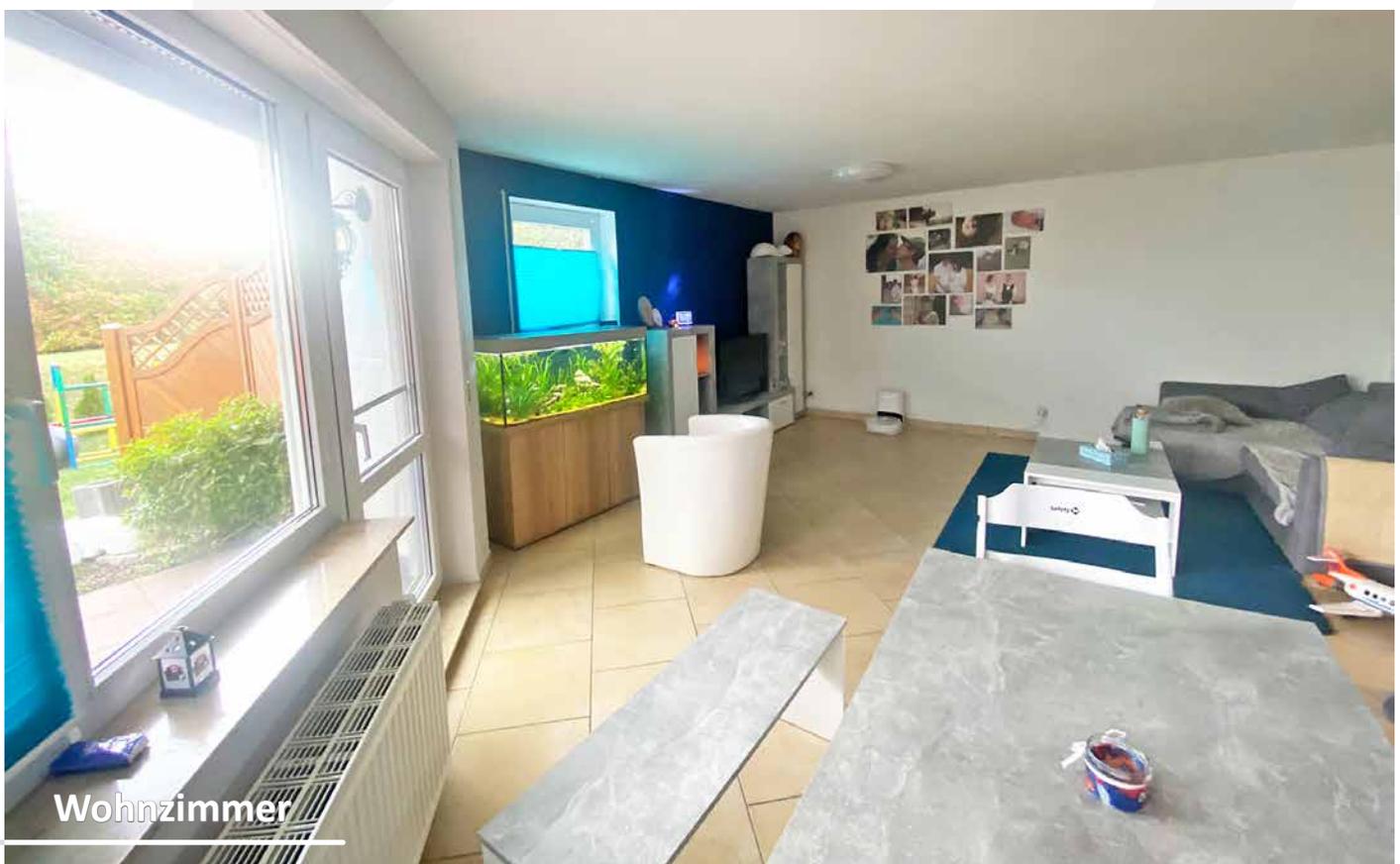


1	Flur	8,10 m ²
2	Schlafen	12,38 m ²
3	Kind / Büro	16,37 m ²
4	Küche	8,03 m ²
5	Wohnen	27,80 m ²
6	Bad	5,36 m ²
7	Gäste-WC	1,67 m ²
8	Terrasse	7,95 m ²
Gesamt		87,66 m ²
9	Gartenanteil	241,46 m ²

Fotos Wohnung



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Fotos Wohnung



Küche



Flur



WC

Fotos Wohnung



Kind/Büro



Kind/Büro



Schlafzimmer

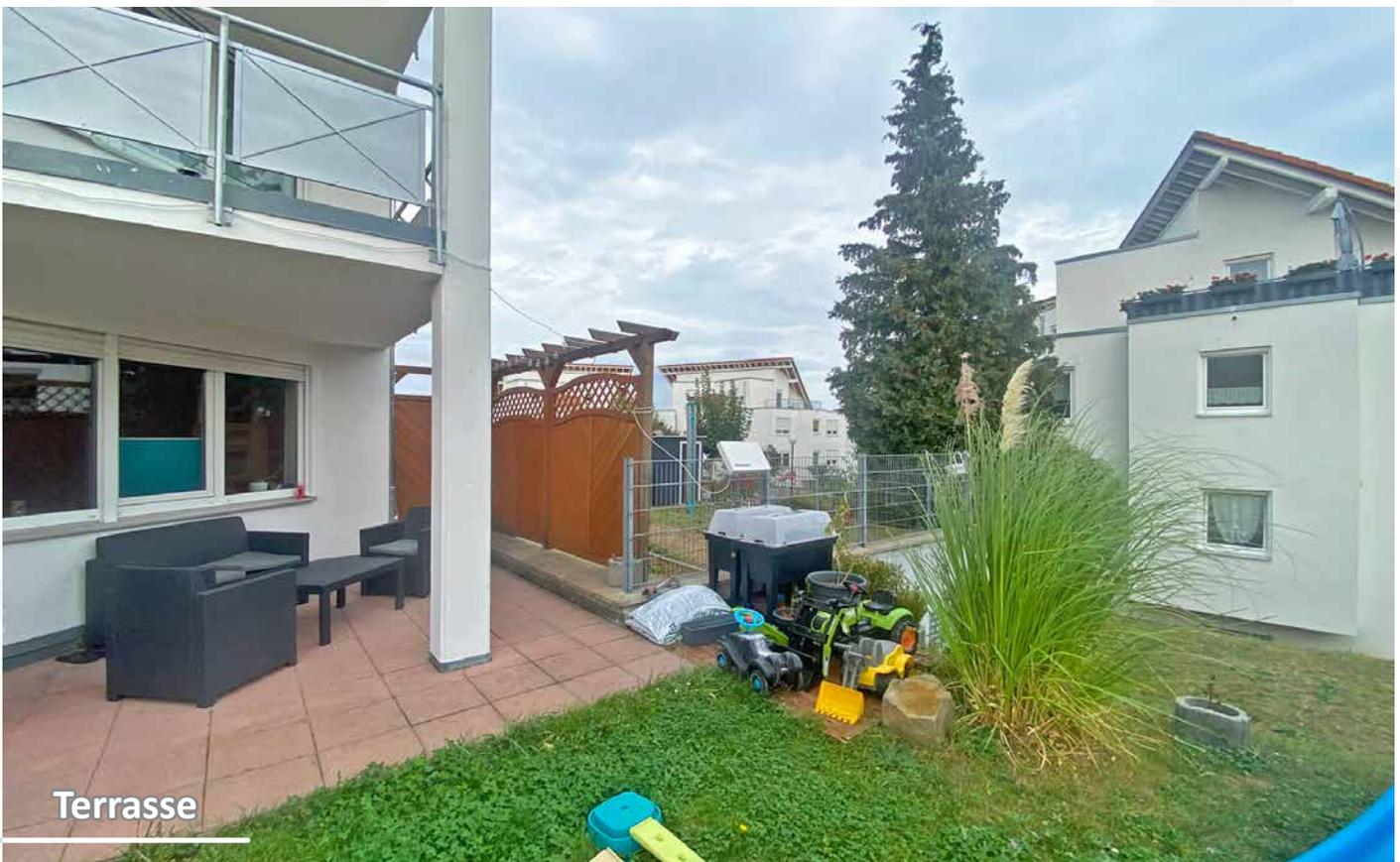


Bad



Bad

Fotos Terrasse & Garten





Spielplatz



Blick zum Meißner Dom



Mein Finanzpartner

BVF GmbH

Ansprechpartner

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.



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.



Mein Finanzpartner

BVF GmbH
Leipziger Straße 11-13
09306 Rochlitz

Tel. : 03737 4914 0
Fax: 03737 4914 20
Web: www.bvf-online.de

Geschäftsführer:
Dipl.Ing.Päd. Peter Lissek

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.