

Exposé

ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG IM 2. OG MIT BALKON IN MEIßEN



Pestalozzistraße 1, 01662 Meißen
Wohnung Nr. 6, 2. Obergeschoss rechts

gepflegte ca. 64,74 m²-3-Raum-Wohnung mit Balkon

KURZBESCHREIBUNG

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoß eines ca. 1900 erbauten Mehrfamilienwohnhauses. Zentral gelegen, kann man sich hier nur wohl fühlen.

Durch eine doppelflügelige Gründerzeittür gelangen Sie in den Wohnungsflur. Hier gehen bis auf die Küche alle Räume ab. Das Bad ist gefliest und verfügt über Badewanne, WC und Waschbecken. Vom großen Wohnzimmer gelangen Sie in die Küche. Vom Schlafzimmer haben Sie Zugang auf den geräumigen Balkon, der in den begrünten Innenhof zeigt und zum Entspannen einlädt. Das Kinderzimmer ist ebenfalls zum Hof hin ausgerichtet. In den Wohnräumen und Küche wurde Laminat verlegt, das Bad und der Flur sind gefliest.

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



ORTSBESCHREIBUNG

Verkehrslage



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.

Nachbarbebauung und Infrastruktur

Individuelle, mehrgeschossige bis offene Umgebungsbebauung zur Wohnnutzung mit hohem Gewerbeanteil. 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 in Meißen gut vertreten. Ca. 150 m vom Objekt befindet sich die nächste Bushaltestelle. Den S-Bahnhof Meißen erreichen Sie fußläufig in ca. 700 m. Von dort gelangen Sie in 30 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof Dresden.

Ver-/Entsorgung

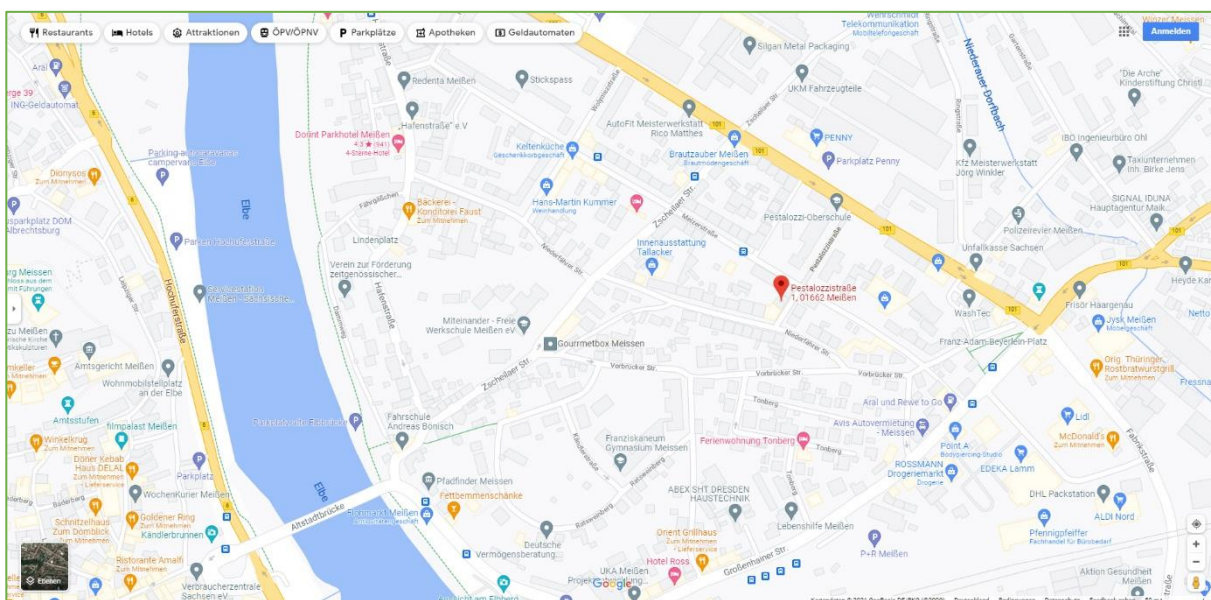
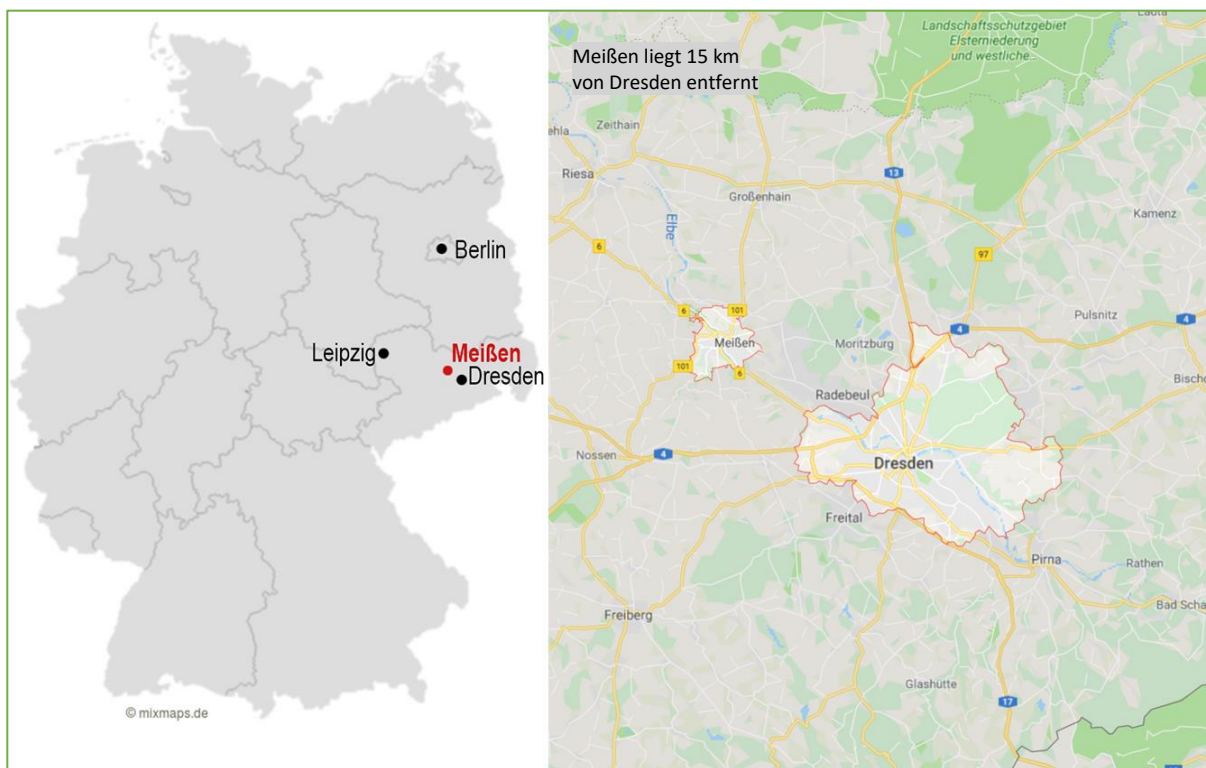
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss

Erschließung

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



OBJEKTLAGE





Mein Finanzpartner

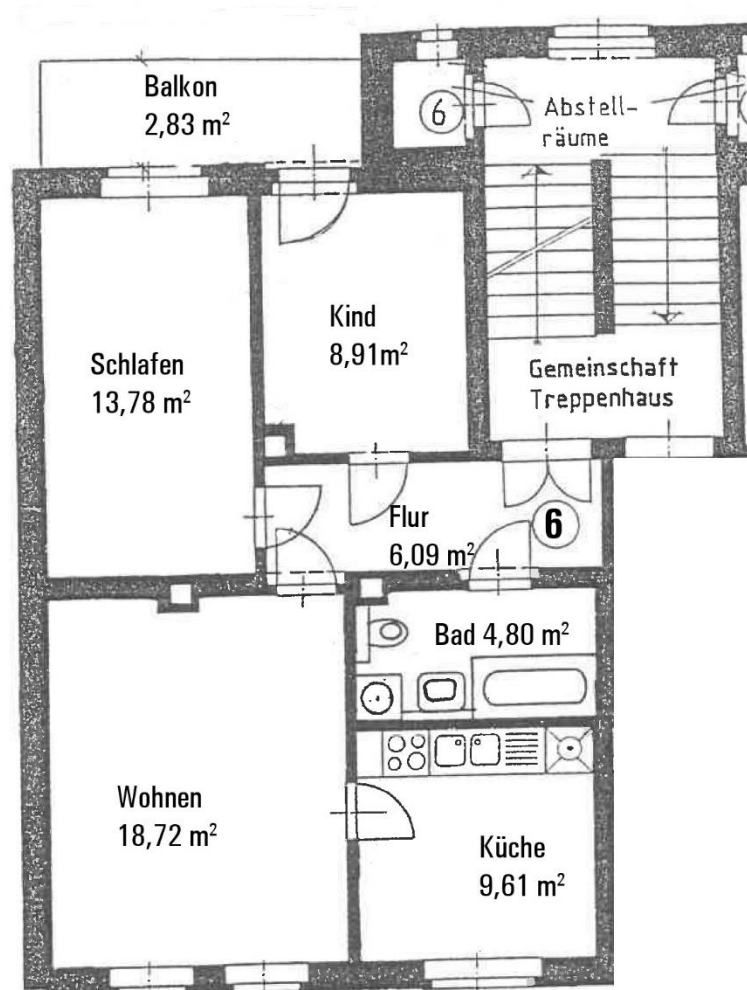
AUSSENANSICHTEN – HAUS



OBJEKTÜBERSICHT

Wohnungsgröße	ca. 64,74 m ²
Etage	2. Obergeschoss, rechts
Baujahr	ca. 1900
Konstruktionsart	dreigeschossiges vollunterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in massiver Bauweise
Objektzustand	saniertes Gebäude mit zeitgemäßer Ausstattung
Energieausweis	verbrauchsorientiert 85,6 kWh/(m ² *a), Energieeffizienzklasse: C, Energieverbrauch für Warmwasser enthalten, aktuell bis 17.08.2025, Energieträger: kwk, fossil
Dach	Mansarddach mit Gauben mit naturroter Pfanneneindeckung, Dachentwässerung über Titanzinkblechrohre
Fassade	Ziegelmauerwerk, farbiger Mineralputz, Sandsteinstuckelemente über Fenstern und Haustür
Treppen	Treppen in Massivbauweise, Eingangsbereich ist mit Ornamentfliesen belegt, Holztreppengeländer
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung sowie Dreh- und Kippfunktion, zum Teil mit Oberlicht
Türen	historische Doppelpfalztüren als Wohnungseingangstüren aus Vollholz mit Glaseinsatz, Türen in der Wohnung aus Holzwerkstoff, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage
Fußböden	in Flur und Bad Fliesen, alle anderen Wohnräume wurden mit Laminat versehen
Badausstattung	innen liegend, Badezimmer türhoch und umlaufend gefliest, Badewanne, Waschtisch mit Einhebelmischbatterie, Spültoilette mit Unterputzpülkasten und eloxiertem Drucktaster, Waschmaschinenanschluss
Küchenausstattung	Fliesenspiegel im Herd- und Spülenbereich, Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Spüle inkl. Abflussleitungen
Elektroinstallation	zeitgemäße Unterputzelektroleitungen
Heizung	Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Sonstiges	Balkon, Kellerabteil, Abstellraum im Treppenhaus, Wäscheplatz und allg. Grünfläche im Innenhof für alle Mieter

GRUNDRISS



EIGENTÜMERINFORMATIONEN

Miteigentumsanteile	1.142 MEA / 10.000 MEA
Hausgeldzahlung	262,20 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 141,40 € und nicht umlagefähige Kosten: 120,80 €
ab 01.01.2022:	267,20 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 139,30 € und nicht umlagefähige Kosten: 127,90 €
Instandhaltungsrücklage	964,75 € per 31.12.2020
Mieter	vermietet seit 01.10.2021
Nettokaltmiete	400,00 € p.m. 4.800,00 € p.a.
Gesamtmieteinnahmen	400,00 € p.m. (entspricht monatlich 6,18 €/m²) 4.800,00 € p.a.
Kaufpreis	135.211,27 €

INNENANSICHTEN DER WOHNUNG

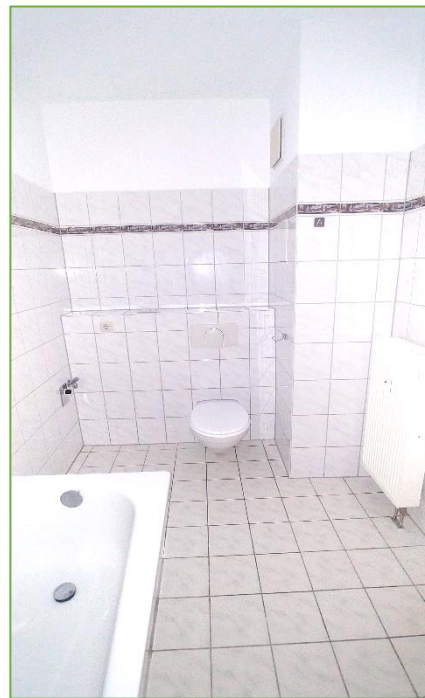
WOHNRÄUME, BALKON





Mein Finanzpartner

INNENANSICHTEN DER WOHNUNG KÜCHE, FLUR, BAD, AUSBLICK VOM BALKON



GEMEINSCHAFTSRÄUME

HAUSFLUR, WOHNUNGSEINGANGSTÜR, ABSTELLKAMMER, KELLERGANG



PESTALOZZISTRASSE 1 IN 01662 MEISSEN



„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.