



Mein Finanzpartner

Exposé

**ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG MIT BALKON UND STELLPLATZ
IN WEINBÖHLA**



Lessingstraße 21 in 01689 Weinböhla
Wohnung Nr. 2, Erdgeschoss

**gepflegte ca. 52 m²-1-Raum-Wohnung mit Balkon und
Kfz-Stellplatz**

KURZBESCHREIBUNG

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses, welches in einer Mitte der 90er Jahre entstandenen Wohnanlage liegt.

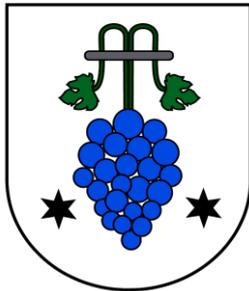
Die Wohnung ist aufgeteilt in einen offen gestalteten Flur, ein angrenzendes großzügiges Wohn-Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie Küche, Abstellraum und Badezimmer.

Die Küche sowie das Bad mit Badewanne sind innenliegend und mit Lüfter ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum schafft weitere praktische Stellfläche für den Mieter.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein PKW-Stellplatz. Im Kellergeschoss befinden sich zusätzlich ein Trockenraum sowie ein gesonderter Fahrradkeller.

ORTSBESCHREIBUNG

Weinböhla



Einwohner: ca. 10.380

Der staatlich anerkannte Luftkurort Weinböhla liegt inmitten Sachsens an der Sächsischen Weinstraße im Landkreis Meißen. Klimatisch begünstigt durch die Elbhanglage gedeiht hier seit Jahrhunderten der Wein. Nur durch die Elbtalebene von der ca. 10 km entfernten Kreisstadt Meißen getrennt, schmiegt sich der Ort an den sanft ansteigenden Hang zu den Ausläufern des Lausitzer Berglands. Wanderer, Radfahrer und Reiter erwarten zahlreiche gut ausgeschilderte Wege zu schönen Ausflugszielen der Umgebung. Von vielen Aussichtspunkten kann man eine wunderschöne Aussicht auf das Elbtal genießen.

Die Landeshauptstadt Dresden ist nur 20 km entfernt, dazwischen liegen die reizvollen Hänge der Lößnitzweinberge um Radebeul. Die Sächsische Schweiz und das Osterzgebirge im Südosten und Südwesten sind als Tagesziele bequem zu erreichen. Offene Landschaften, liebevoll gepflegte Besiedlung, Weinberge, Laubmischwälder, Waldteiche - Weinböhla hat viele Gesichter. Inmitten der Kunst- und Kulturlandschaft des Oberen Elbtals - Dresden, Meißen und Moritzburg sind nur wenige Kilometer entfernt - kommt auch der Kunstliebhaber auf seine Kosten.





Mein Finanzpartner

Verkehrslage

Weinböhla ist aus allen Richtungen gut erreichbar. Mit dem Auto haben Sie in ca. 20 km Anschluss an die Autobahnen A4 und A 13. Die Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist, dank Weinböhlas guter Anbindung per Regionalbahn an Leipzig oder Dresden, mit dem Bus an Meißen und sogar mit der Straßenbahn an Dresden, sehr bequem. So sind Sie beispielsweise mit der Bahn in 22 Minuten am Dresdener Hauptbahnhof. Hier sind sie an das bundesweite ICE-Netz angebunden oder können bequem den Flughafen Dresden erreichen.

Nachbarbebauung

Urbane bis offene Umgebungsbebauung zur Wohnnutzung mit Gewerbeanteil. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Objekt befinden sich Lebensmittelmärkte sowie eine Tankstelle und alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kitas, Friseur und Gartensparten sind in unmittelbarer Entfernung. In nur wenigen Gehminuten gelangt man zur Bushaltestelle Köhlerstraße sowie zur S-Bahnhaltestelle Gellertstraße, von der man in ca. 30 min. Fahrzeit den Hauptbahnhof Dresden erreichen kann. Im Umfeld befinden sich Wälder und Naherholungsmöglichkeiten sowie verschiedene Aussichtspunkte wie Bsp. der König-Albert-Turm.

Ver-/Entsorgung

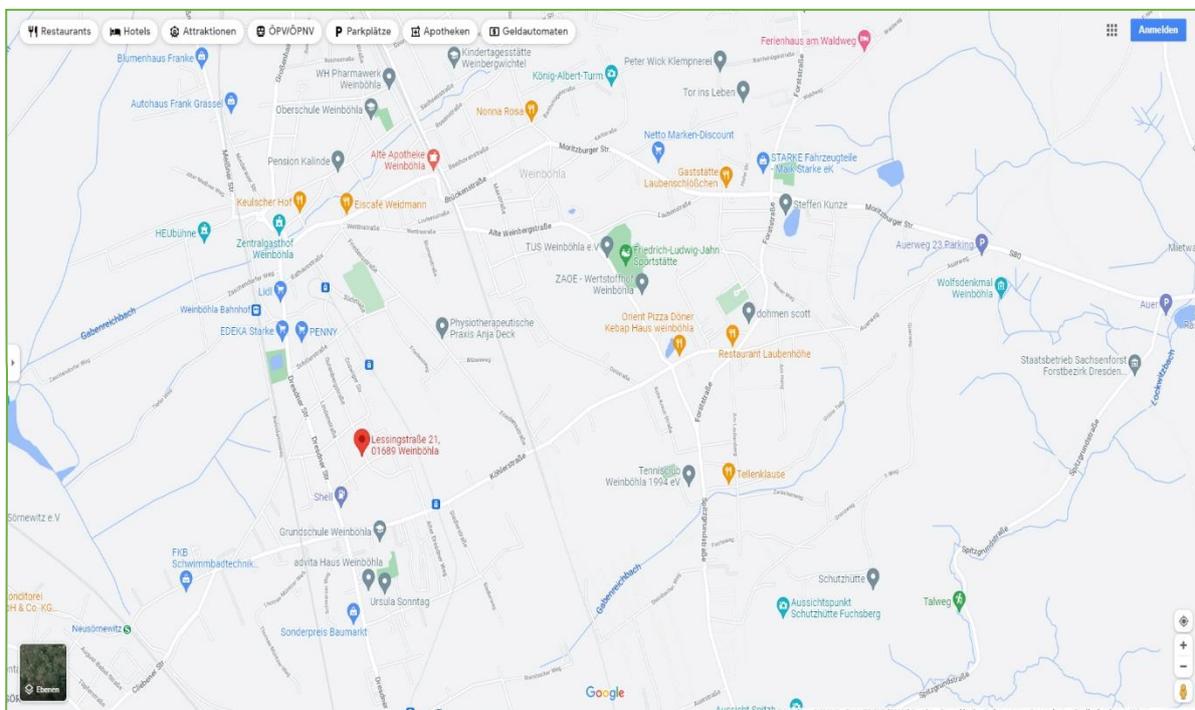
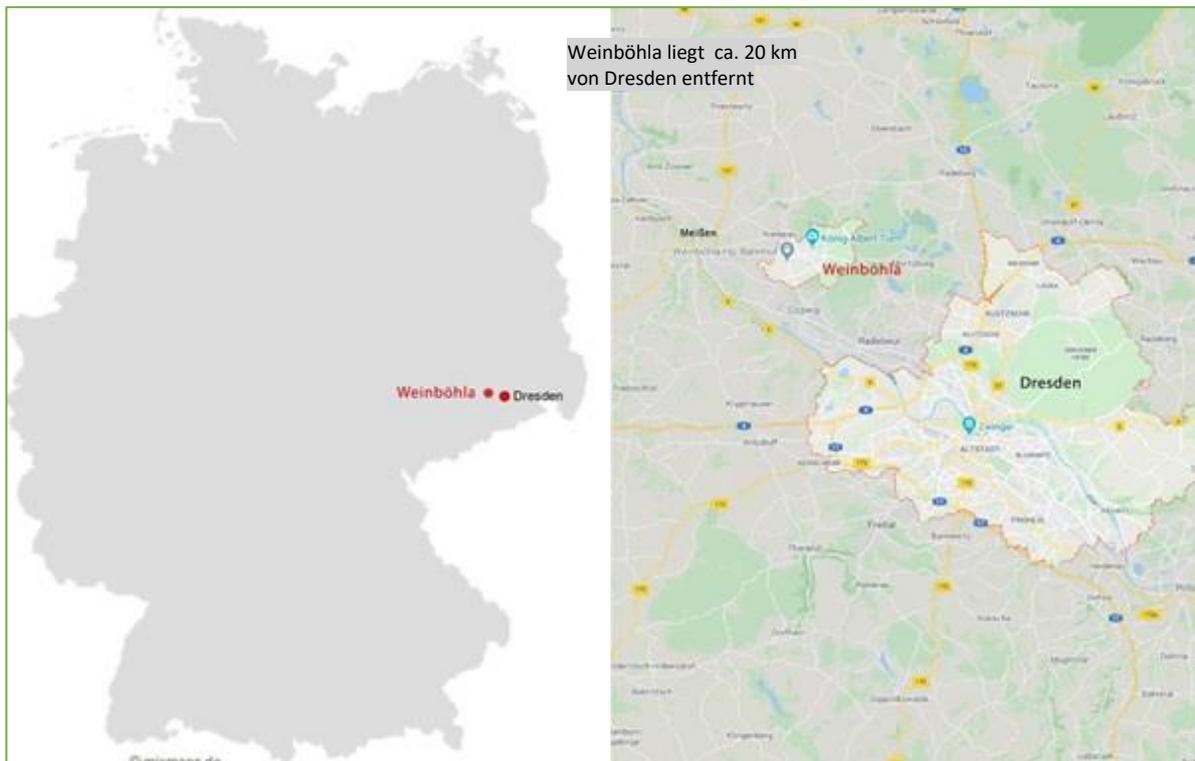
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss möglich

Erschließung

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



OBJEKTLAGE



AUSSENANSICHTEN HAUS



OBJEKTÜBERSICHT

WOHNUNGSGRÖSSE	ca. 51,90 m ²
ETAGE	Erdgeschoss
GEBÄUDEART	unterkellertes Mehrfamilienhaus in Massivbauweise
BAUJAHR	ca. 1996
MODERNISIERUNG	ca. 2017
DACH	Holzkonstruktion und Dämmung mit Steinwollmatten, Eindeckung mit Pfannen- endeckung rot, Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
FASSADE	3-lagiger Außenputz in hellem Farbton
TREPPEN	Stahlbetonkonstruktion, Geländer aus Stahl
HEIZUNG	Warmwasserheizung, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
ENERGIEAUSWEIS	verbrauchsorientiert 51,7 kWh (m ² *a), Energieeffizienzklasse: B, Erdgas E, Energieverbrauch für Warmwasser enthalten, gültig bis 28.09.2027
FENSTER	Holzfenster in Fichte mit Wärmeschutzverglasung und Dreh-Kipp-Funktion, Kunststoff-Rollläden
BAD	Badezimmer innenliegend, deckenhoch und umlaufend gefliest, Wanne, WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Lüfter
KÜCHE	Küche mit Fliesenspiegel und Lüfter
FUSSBÖDEN	Laminat im Wohnzimmer, Abstellraum und Flur, Fliesen in Küche und Bad
WANDBEKLEIDUNGEN	Raufasertapete, Fliesen
TÜREN	Vollspantürblatt, Innentüren furniert teilweise mit Glaseinsatz, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage an der Wohnungseingangstür
BALKON	Sichtbeton und Stahlgeländer inkl. Sichtschutz
SONSTIGES	Abstellraum in der Wohnung, Kellerabteil, PKW-Stellplatz SP t, Fahrrad-und Wäschekeller



GRUNDRISS

Grundriss ETW



EIGENTÜMERINFORMATIONEN

Miteigentumsanteile	234 MEA / 10.000 MEA
Hausgeldzahlung	116,49 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 56,69 € und nicht umlagefähige Kosten: 59,80 €
ab 01.01.2022	108,17 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 52,36 € und nicht umlagefähige Kosten: 55,81 €
Instandhaltungsrücklage	2.215,96 € per 31.12.2020
Mieter	vermietet seit 01.10.2021
Nettokaltmiete	340,00 € p.m. 4.080,00 € p.a.
Stellplatzmiete	20,00 € p.m. 240,00 € p.a.
Gesamtmieteinnahmen	360,00 € p.m. (entspricht monatlich 6,94 €/m ²) 4.320,00 € p.a.
Kaufpreis	123.428,57 €



Mein Finanzpartner

INNENANSICHTEN DER WOHNUNG

KÜCHE, FLUR, BAD, TERRASSE



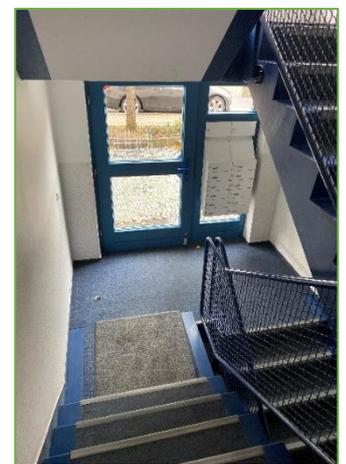
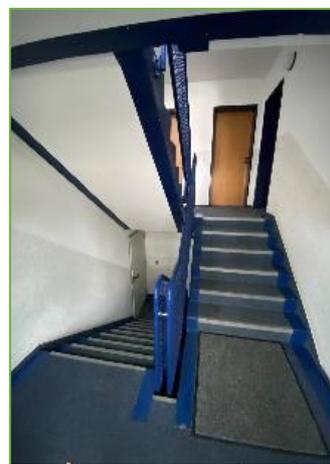
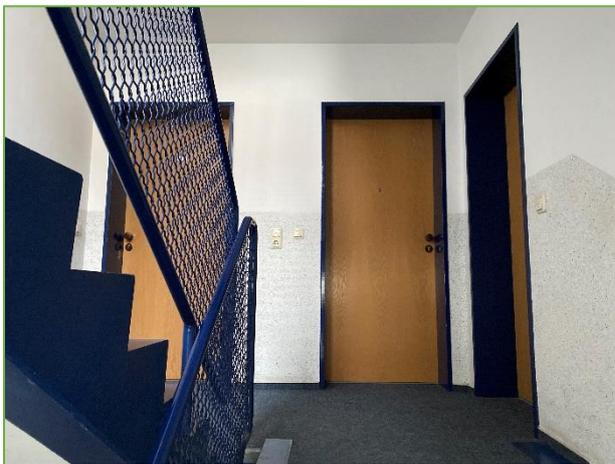
INNENANSICHTEN DER WOHNUNG

BAD



GEMEINSCHAFTSRÄUME

HAUSFLUR, TREPPENHAUS, KELLER





Mein Finanzpartner

LESSINGSTR. 21 IN 01689 WEINBÖHLA



„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.