

EXIT Immobilien

Immobilien-Exposé

**+++ 7,43% IST-Rendite! 2-Zimmer-Wohnung im Gründerzeitdenkmal in Meißen +
++**

Objekt-Nr. 227

Wohnung zum Kauf

in 01662 Meißen



Details

Vermietet

Denkmalschutzobjekt

Abstellraum

Kaufpreis

42.000 €

Hausgeld

277,34 €

Wohnfläche

44 m²

Zimmer

2

Grundstücksfläche

350 m²

Provisionspflichtig

Ja

Modernisierungen

2001

Vermietet

Ja

Baujahr

1902

Kategorie

Standard

Zustand

Gepflegt

Denkmalschutzobjekt

Ja

Unterkellert

Ja

Etage

1

Etagen

4

Schlafzimmer

1

Badezimmer

1

Bad mit

Wanne

Boden

Fliesen, Teppich

Abstellraum

Ja

Käuferprovision

3,57%

Beschreibung

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten und denkmalgeschützten Gründerzeithaus im Meißner Stadtteil Niederfähre/Vorbrücke. Das im Jahr 1902 errichtete Gebäude ist städtebaulich und baugeschichtlich von Bedeutung und besticht insbesondere durch seine charakteristische Klinkerfassade mit architektonischen Anklängen an die späte Neugotik und die deutsche Neurenaissance.

Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2001 wurde das historische Gebäude grundlegend modernisiert und für zeitgemäßes Wohnen hergerichtet. Dabei blieb der besondere architektonische Charakter des Hauses erhalten und verbindet sich heute mit einem gepflegten Gesamtbild.

Die im 1. Obergeschoss gelegene 2-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 43,97 m² und ist vermietet.

Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt zehn Wohneinheiten und verfügt über einen Hauseingang. Innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft ist kein Mehrheitseigentümer vorhanden.

Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil, das zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet. Im Außenbe-

reich steht den Bewohnern außerdem ein Wäschetrockenplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung.

Die Eigentumswohnung empfängt Sie mit einem zentral gelegenen Flur, von dem aus sämtliche Räume der Wohnung bequem erreichbar sind. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für kurze Wege und eine funktionale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche.

Direkt rechterhand befindet sich das Schlafzimmer, das sich als ruhiger Rückzugsort innerhalb der Wohnung präsentiert und ausreichend Platz für ein Bett sowie einen Kleiderschrank bietet.

Vom Eingangsbereich aus geradeaus rechts liegt die separate Küche. Sie ist funktional geschnitten und bietet Platz für die notwendigen Küchenmöbel und Elektrogeräte.

Direkt neben der Küche befindet sich das Badezimmer, das mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet ist.

Linkerhand vom Flur erschließt sich das großzügige Wohnzimmer. Mit seiner angenehmen Raumgröße bietet es ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft, einen Essbereich sowie ergänzende Möbel und bildet den zentralen Aufenthaltsbereich der Wohnung.

Die Kombination aus denkmalgeschützter Gründerzeitarchitektur, gepflegtem Gesamtzustand und sofortiger Verfügbarkeit macht die Wohnung zu einer interessanten Gelegenheit für Kapitalanleger. Der funktionale Grundriss, der typische Altbaucharakter, die zusätzliche Abstellmöglichkeit auf halber Treppe sowie die überschaubare WEG mit zehn Einheiten runden das attraktive Gesamtangebot ab.

Überblick:

* 2-Zimmer-Wohnung, ca. 43,97 m² Wohnfläche (WE 03)

* Nettokaltmiete IST gesamt/p.m.: 260 € (3.120,00 € p.a.)

* Kaltmiete p.m.: 260,00 € (ca. 5,91 €/m²)

* Hausgeld: 277,34 €/p.m.

* davon umlagefähiges HG: 214,89 €/p.m.

* davon nicht umlagefähiges HG: 45,33 €/p.m.

* davon monatliche EHR: 16,34 €/p.m.

* Erhaltungsrücklage WEG gesamt: 50.760,72 € (Stichtag: 31.12.2025)

* vermietet seit: 25.07.2023

* letzte Mieterhöhung: keine

Abkürzungen:

HG = Hausgeld

EHR = Erhaltungsrücklage

WE = Wohneinheiten

p.m. = pro Monat

p.a. = pro Jahr

Ausstattung

WE 03 im 1. Obergeschoss mit ca. 43,97 m² Wohnfläche

- * 2-Zimmer-Wohnung
- * vermietet seit 25.07.2023
- * Denkmalobjekt
- * Baujahr 1902
- * Kernsanierung 2001
- * denkmalgeschütztes Gründerzeithaus mit Klinkerfassade
- * separate Küche
- * Badezimmer mit Badewanne
- * Holzfenster mit Zweifach-Isolierverglasung
- * Gaszentralheizung
- * Kellerabteil
- * Anstellraum auf halber Treppe
- * gemeinschaftlicher Wäschetrockenplatz

Sonstiges

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Darstellungen und Preise basieren ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder eines Dritten. Eine Haftung unsererseits ist daher ausgeschlossen. Einzelne Objektaufnahmen wurden mittels KI bildbearbeitet. Maßgeblich ist der tatsächliche Zustand der Immobilie bei der Besichtigung.

Lage & Umgebung

01662 Meißen

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im rechtselbischen Meißner Stadtteil Niederfähre/Vorbrücke, einer gewachsenen Wohnlage in unmittelbarer Nähe zur Elbe und zum historischen Zentrum der Porzellan- und Weinstadt Meißen. Die Lage verbindet kurze Wege in die Innenstadt mit einem angenehm wohnlichen Umfeld und bietet damit attraktive Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Mikrolage ist überwiegend durch eine gewachsene Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und historischen Gebäudestrukturen geprägt. Das Quartier liegt rechts der Elbe und profitiert insbesondere von seiner Nähe zum Fluss sowie der schnellen Erreichbarkeit der gegenüberliegenden Meißner Altstadt. Dadurch entsteht eine interessante Verbindung aus innenstadtnaher Lage und einem etwas ruhigeren Wohnumfeld abseits der touristisch stärker frequentierten Bereiche des historischen Zentrums.

Ein besonderer Standortvorteil sind die kurzen Wege zur Meißner Altstadt. Über die nahegelegenen Elbquerungen ist das historische Zentrum mit seinen verwinkelten Gassen, kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants schnell erreichbar. Die weithin sichtbare Albrechtsburg und der Meißner Dom prägen dabei nicht nur das Stadtbild, sondern unterstreichen den außergewöhnlichen historischen Charakter des Wohnstandortes.

Auch die Nahversorgung ist komfortabel. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, medizinische Einrichtungen sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich im näheren Umfeld und sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Schulen und Kindertagesstätten ergänzen die Infrastruktur und machen den Standort für unterschiedliche Haushalts- und Altersgruppen interessant.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut. Der Bahnhof Meißen befindet sich auf der rechtselbischen Seite und ist schnell erreichbar. Von hier bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Dresden und in das weitere Elbtal. Insbesondere für Berufspendler ist dies ein wesentlicher Vorteil: Die Nähe zum Bahnhof ermöglicht die Verbindung zwischen vergleichsweise ruhigem Wohnen in Meißen und einer guten Erreichbarkeit des Dresdner Stadtgebietes.

Auch mit dem Pkw bestehen gute Verbindungen in die umliegenden Stadtteile, in das Meißner Umland sowie in Richtung Dresden. Gleichzeitig lassen sich viele Wege innerhalb Meißen aufgrund der zentralen Lage bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen.

Einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet die unmittelbare Nähe zur Elbe. Die Elbufer und der entlang des Flusses verlaufende Elberadweg laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Die reizvolle Landschaft des Meißner Elbtals mit ihren Weinbergen und historischen Ortschaften eröffnet darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten für Ausflüge und Freizeitaktivitäten.

Meißen selbst bietet mit seiner historischen Altstadt, der Albrechtsburg, dem Dom und der traditionsreichen Porzellanmanufaktur ein außergewöhnliches kulturelles Umfeld. Ergänzt wird dies durch zahlreiche gastronomische Angebote, Veranstaltungen sowie die für die Region charakteristische Wein- und Kulturlandschaft.

Insgesamt überzeugt die Lage in Niederfähre/Vorbrücke durch die gelungene Kombination aus Nähe zur Elbe, kurzen Wegen zur historischen Altstadt, guter Nahversorgung und hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die rechtselbische Lage bietet damit eine hohe Alltagstauglichkeit und ei-

nen attraktiven Freizeitwert – gute Voraussetzungen sowohl für eine langfristige Eigennutzung als auch für eine nachhaltige Vermietbarkeit.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Baujahr

1902

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

24.04.2034

Ausstellungsdatum

25.04.2024

Energieeffizienzklasse

E

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung

Denkmalschutzobjekt

Ja



Außenansicht



Außenansicht



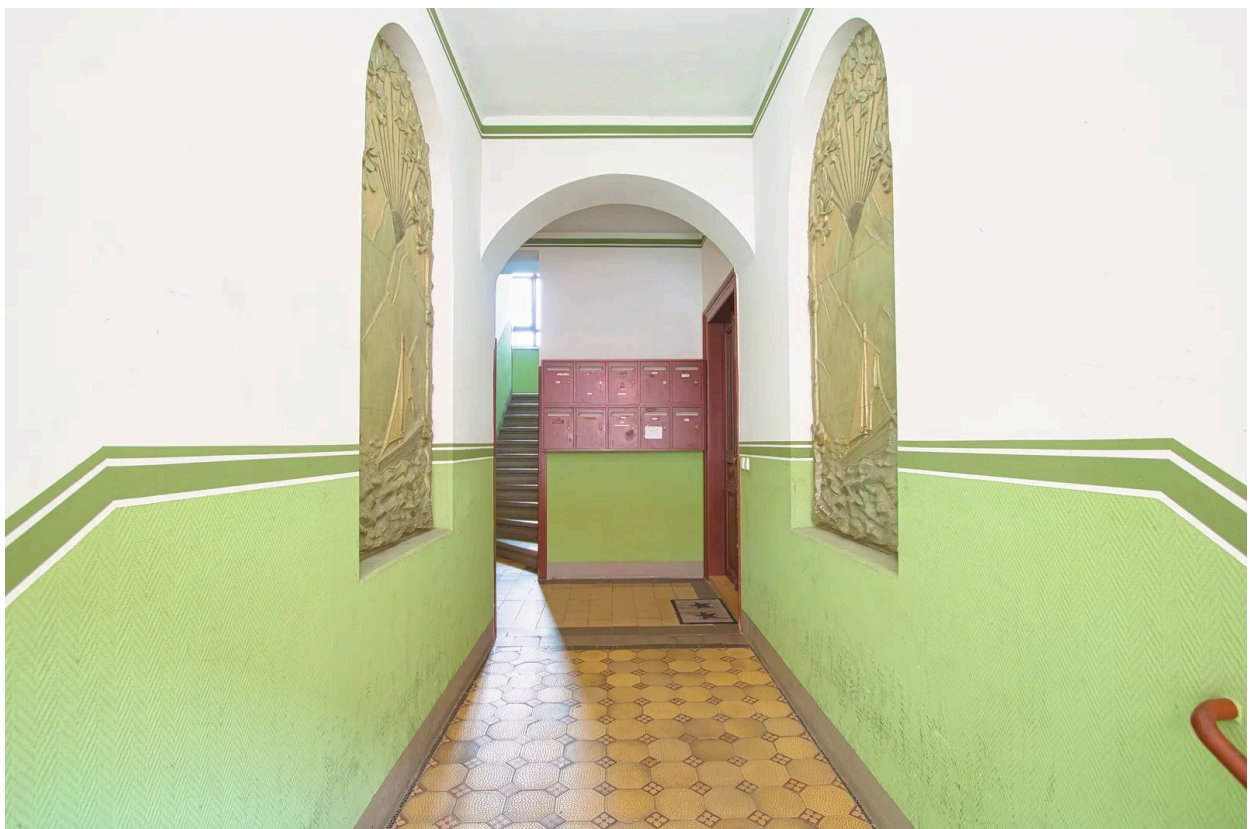
Außenansicht



Zugang Haus



Treppenhaus



Treppenhaus



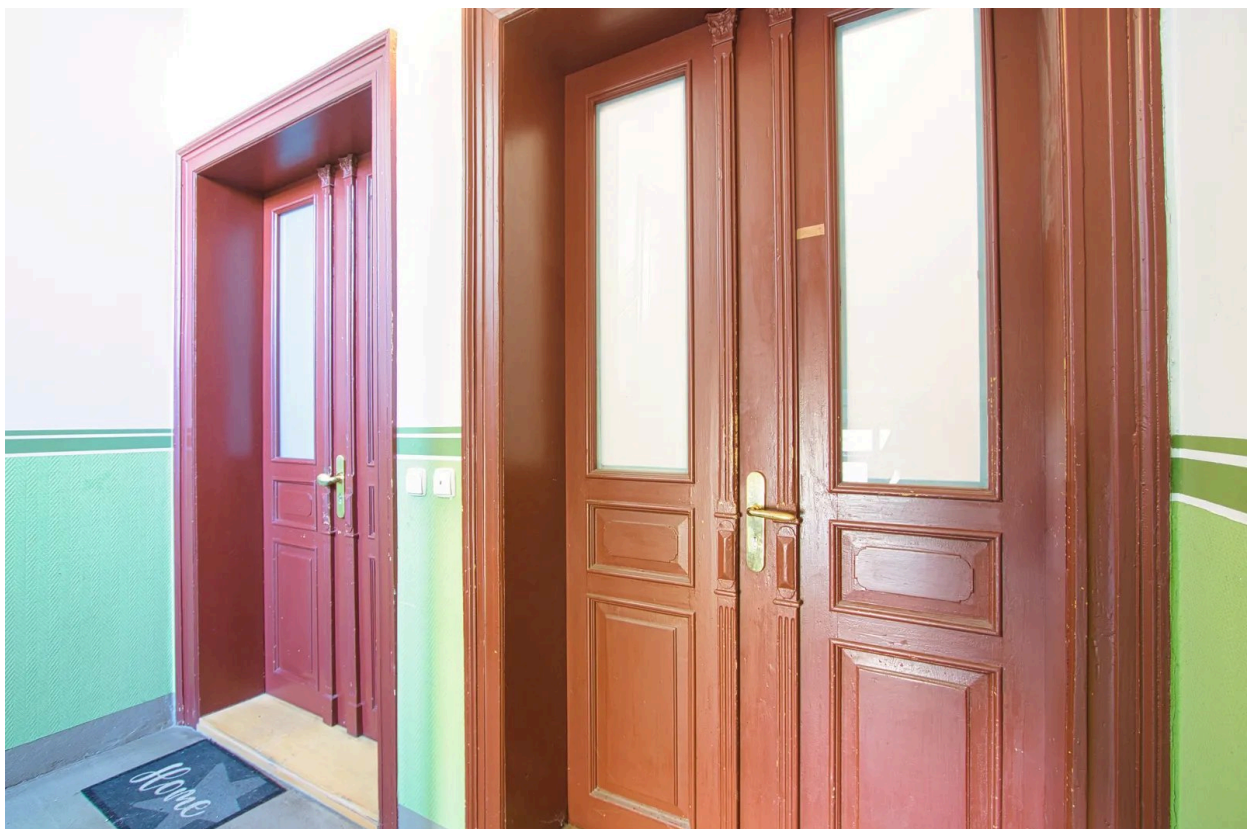
Treppenhaus



Treppenhaus



Abstellraum auf halber Treppe



Zugang Wohnung



Diele



Diele



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Zugang Keller



Kellergeschoss



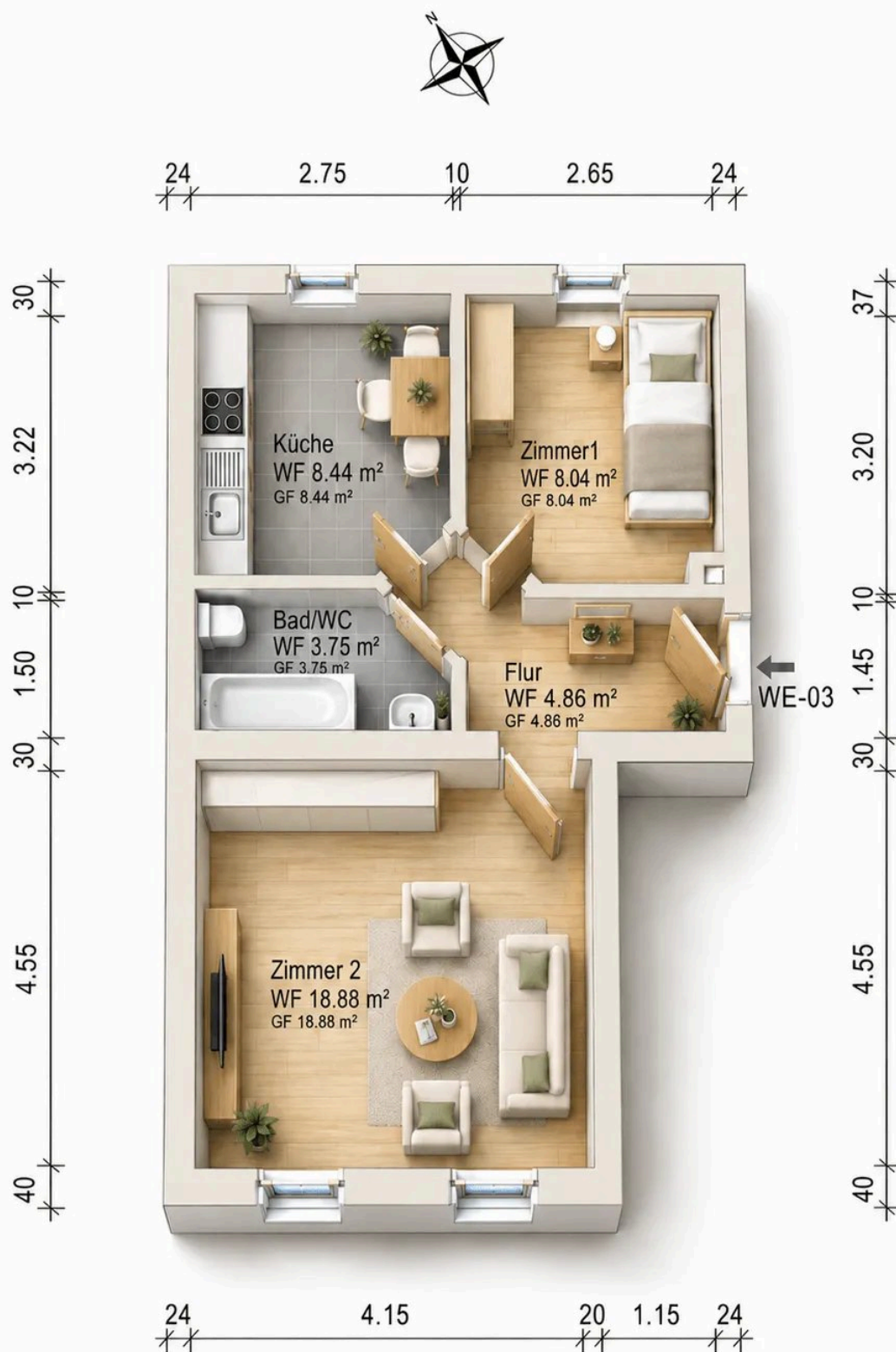
Kellerabteil



Außenansicht



Außenansicht



1.Obergeschoss

Grundriss

Kontakt

EXIT Immobilien

Glashütter Straße 53

01309 Dresden

Telefon: +49 351 206 186 29

E-Mail: info@exit-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Dave Blümel

Impressum

www.exit-immobilien.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.exit-immobilien.de

Diese Immobilie online

www.exit-immobilien.de/immobilie/743-ist-rendite-2-zimmer-wohnung-im-gruenderzeitdenkmal-in-meissen

