



Mein Finanzpartner

Exposé

**GEPFLEGTE UND ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG IN NACHGEFRAGTER
LAGE IN FREITAL**



Weststraße 1
01705 Freital
Sachsen

gut geschnittene ca. 55 m²-2-Raum-Wohnung mit separatem WC und
Abstellraum

KURZBESCHREIBUNG

Objektbeschreibung

Die 2-Raumwohnung befindet sich im Erdgeschoß eines freistehenden Mehrfamilienhauses in einer guten und ruhigen Wohnlage Freital's. Der Wohnungsflur ist I-förmig geschnitten und bietet den Zugang zum Schlafzimmer mit innenliegenden Bad en Suite sowie den Zugang zum separatem WC mit Lüfter und zur Küche. Die Küche ist Durchgang zu dem Wohnzimmer welches praktisch geschnitten und sehr schön lichtdurchflutet ist. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Ein Kellerabteil sowie ein extra Abstellraum im Hausflur gehören zur Wohnung. Im Garten befindet sich eine Sitzecke, die für die Hausgemeinschaft zur Verfügung steht.

ORTSBESCHREIBUNG

Freital



Im Südosten Deutschlands, im Bundesland Sachsen, zwischen tief eingeschnittenen Felstälern des Plauenschen und des Rabenauer Grundes - in der Weitung des Döhlener Beckens - liegt Freital, eine große Kreisstadt in Sachsen und die größte Stadt im Weißeritzkreis.

Freital ist eine moderne Stadt, die ihre Zukunft in der Entwicklung einer leistungsfähigen Wirtschaft und dem kontinuierlichen Ausbau der touristischen Infrastruktur sieht. Wohnen in Freital bietet vieles – Kunst, Bergbaugeschichte, Sport und Wein - alles inmitten herrlicher Landschaft und ganz nah bei Dresden.

Die unmittelbare Nähe zur Kunstmetropole sowie die günstigen Verkehrsverbindungen in die Umgebung, sind besonders reizvoll für Immobilienliebhaber, die Erholung abseits vom Massentourismus in angenehmer Ruhe und zu erschwinglichen Preisen suchen.

Als eine besondere Attraktion gilt die Weißeritztalbahn, Deutschlands älteste erhaltene Schmalspur- Dampfeisenbahn, mit der Sie im alten Stil durch das romantische Tal des Flusses Weißeritz fahren. Die umgebende Landschaft lädt zu Wanderungen oder Radtouren, durch idyllische Täler an Naturdenkmälern vorbei, ein.

Einwohnerzahl

Freital, ca. 40.000 Einwohner



Verkehrslage



Die gute Lage nahe der Landeshauptstadt Dresden und somit auch gute Erreichbarkeit machen das Reisen von und nach Freital einfach und bequem. Die Autobahn ist in kurzer Zeit zu erreichen. Die Fahrt mit der S-Bahn von Freital-Deuben zum Hauptbahnhof Dresden dauert 10 Minuten. Vom Hauptbahnhof aus bestehen Anschlüsse an Fernreisezüge. Der öffentliche Nahverkehr bringt Sie in Freital schnell ans Ziel und vernetzt zuverlässig mit den umliegenden Gemeinden. Die Entfernung zum Flughafen Dresden beträgt 25 Kilometer - rund 30 Minuten Fahrtzeit mit dem Auto (über A 17 und A 4) bzw. in Ca. 1 Stunde mit der S-Bahn.

Nachbarbebauung und Infrastruktur

Urbane bis offene Umgebungsbebauung zur Wohnnutzung mit geringem Gewerbeanteil, geprägt durch einen hohen Begrünungsgrad. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Objekt befinden sich Lebensmittelmärkte sowie Restaurants und Cafés und alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Banken, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kitas oder Parks. In 500 m gelangt man zur S-Bahnhaltestelle Freital-Potschappel, von der man in 9 Minuten Fahrtzeit den Hauptbahnhof Dresden erreichen kann. Im Umfeld befinden sich Wälder und Naherholungsmöglichkeiten.

Ver-/Entsorgung

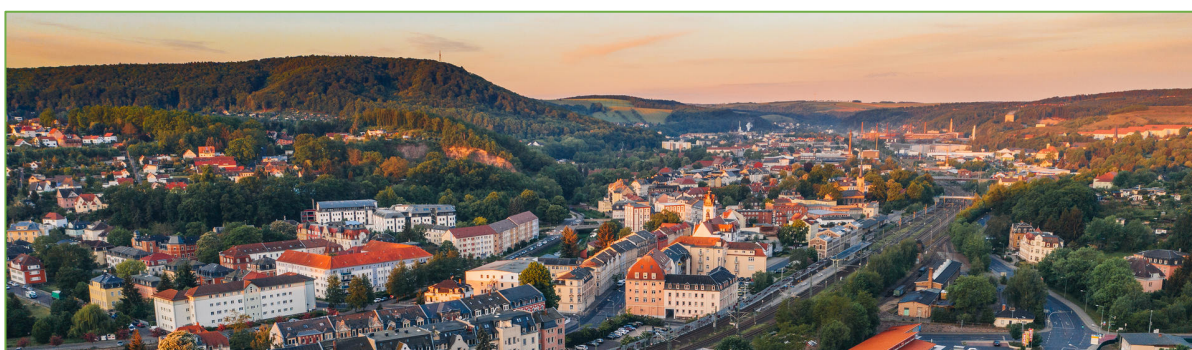
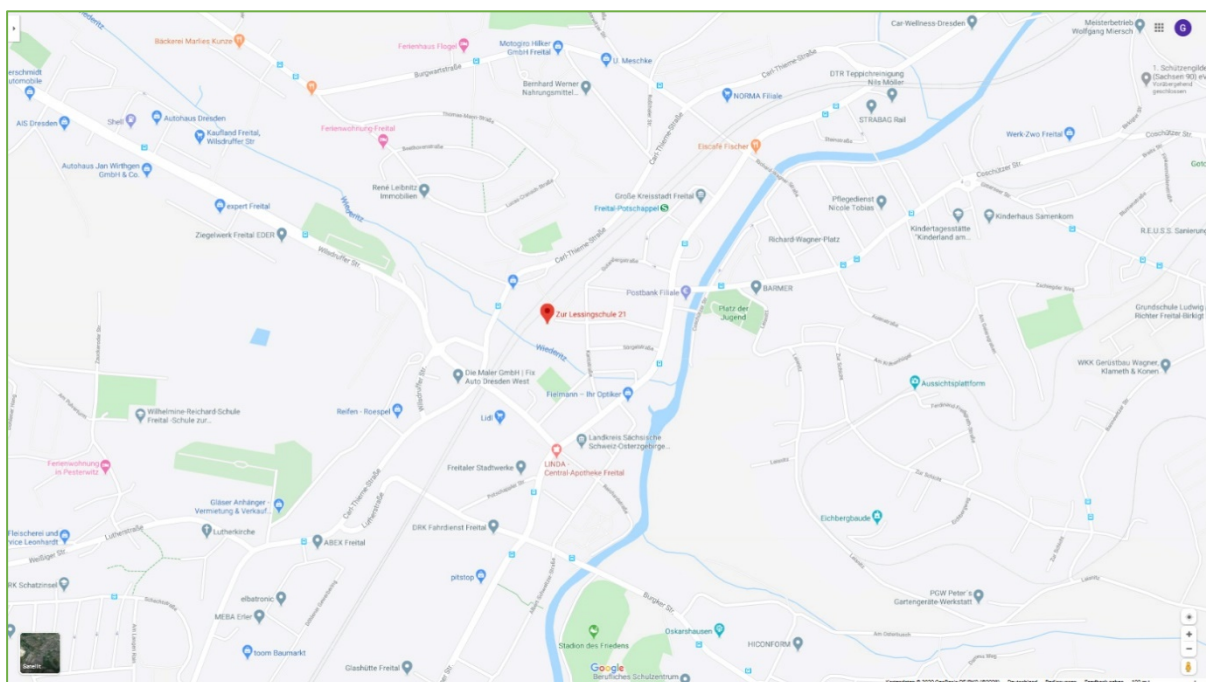
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss

Erschließung

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



OBJEKTLAGE





Mein Finanzpartner

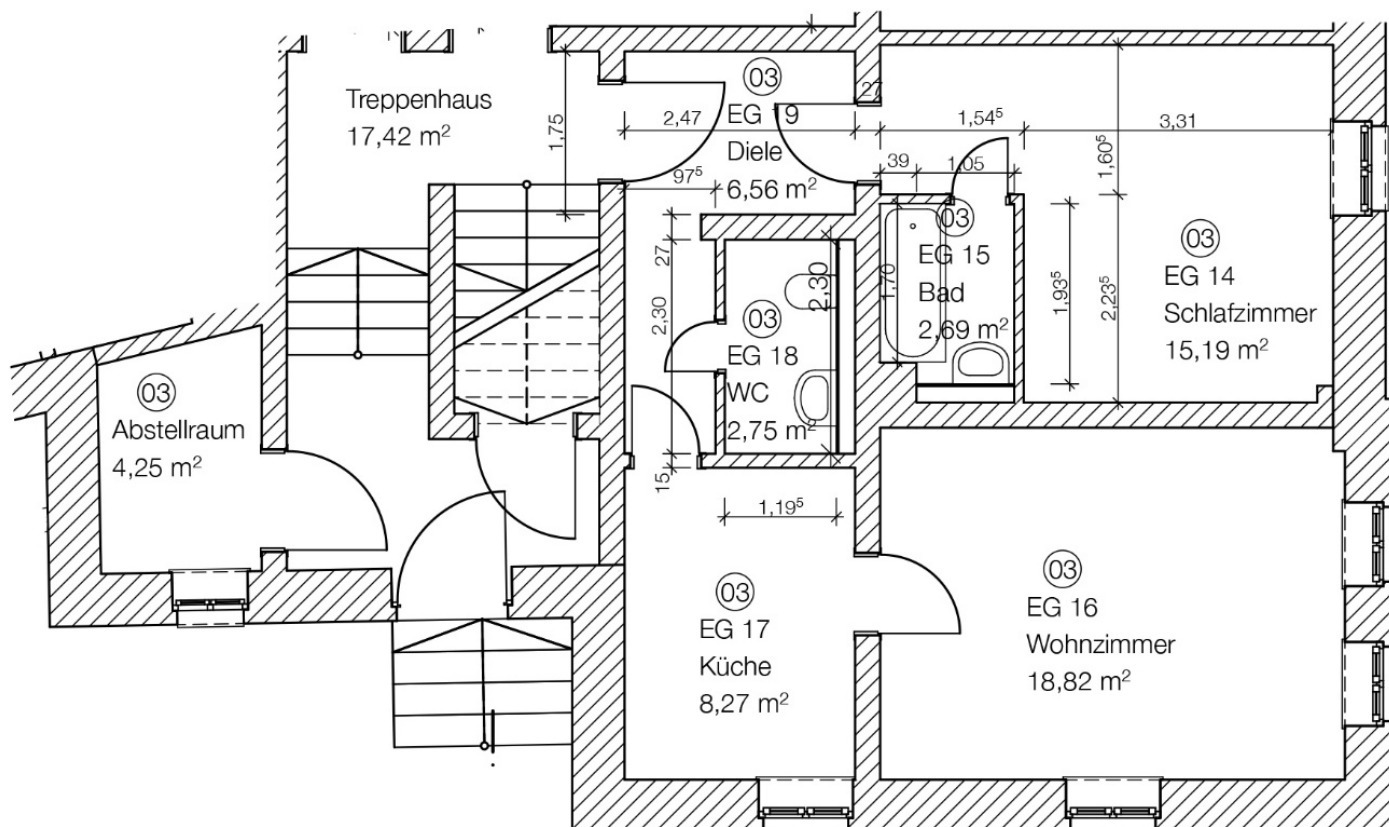
AUSSENANSICHTEN – HAUS



OBJEKTÜBERSICHT

Wohnungsgröße	ca. 54,28 m ²
Etage	Erdgeschoss, rechts
Gebäudeart	Unterkellertes Mehrfamilienhaus in Massivbauweise, Eckgebäude
Baujahr	ca. 1905
Sanierung, Modernisierung	ca. 1996/97 saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis, 102,7 kWh/(m ² *a), Klasse D, gültig bis: 27.08.2028, Erdgas
Dach	zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, Mansarddach, Schindeln, voll ausgebautes Dachgeschoss
Fassade	Mineral-Edelputz mit Farbanstrich
Heizung	Zentrale Erdgasheizung mit Warmwasserbereitung
Treppen	Erschließung über ein zentrales Treppenhaus von der Gebäuderückseite her, massive Treppen, Handlauf
Fenster	hochwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippvorrichtung
Türen	Eingangs- und Haustür aus Holzwerkstoff, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage, Zimmertüren teilweise mit Glaseinsatz
Fußböden	Teppich im Schlafzimmer, Laminat in Flur und Wohnzimmer, Fliesen in den Bädern und Küche
Badausstattung	innenliegendes separates WC mit Waschbecken und Lüfter, Bad en Suite innenliegend mit Badewanne und Lüfter
Küchenausstattung	Fliesenspiegel umlaufend mit allen Anschlüssen für Spüle und Herd, Fenster
Elektroinstallation	zeitgemäße Unterputzelektroleitungen
Sonstiges	Kellerabteil im Kellergeschoss, Abstellraum im Hausflur, der Gartenbereich und der Wäscheplatz kann von allen Mietern genutzt werden, Waschraum im Keller

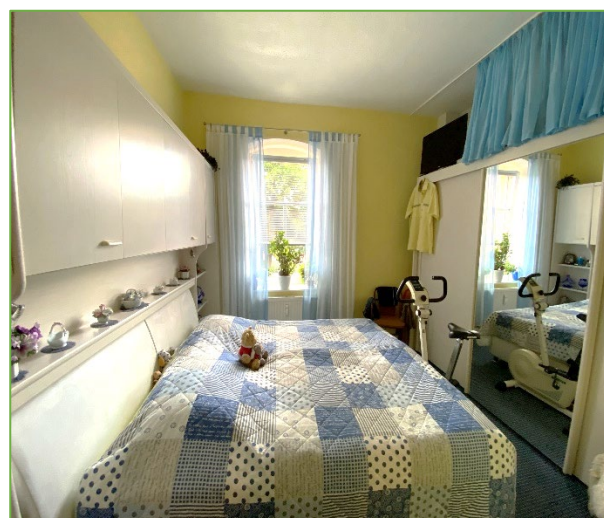
GRUNDRISS



EIGENTÜMERINFORMATIONEN

Miteigentumsanteile	93,87 MEA / 1.000 MEA
Hausgeldzahlung	261,31 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 146,31 € und nicht umlagefähige Kosten: 115,00 €
Instandhaltungsrücklage	WEG ist neu gegründet, Rücklage wird angespart
Mieter	vermietet seit 01.09.1996
Nettokaltmiete	318,26 € p.m. 3.819,12 € p.a. (Mietdifferenzgarantie bis 01.10.2022 in Höhe von max. gesamt 763,82 €, 63,65 € pro Monat)
SOLL-Gesamtmieteinnahmen	381,91 € p.m. (entspricht monatlich 6,15 €/m ²) 4.582,92 € p.a.
Kaufpreis	130.941,26 €

BEISPIELHAFTHE INNENANSICHTEN DER WOHNUNG ^{Nr.5} WOHNZIMMER, SCHLAFZIMMER, KÜCHE, BAD



GEMEINSCHAFTSRÄUME

HAUSFLUR, ABSTELLKAMMER, KELLER, WÄSCHEKELLER, HAUSWIRTSCHAFTSRÄUME



WESTSTRAÙE 1
01705 FREITAL



„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.