

## EXPOSÉ

### **3-RAUM-WOHNUNG IM EG (77m<sup>2</sup>) NR. 211**

**MIT TIEFGARAGENSTELLPLATZ UND BALKON**

**BESTE LAGE MIT BLICK ÜBER MEISSEN**



Auf der Höhe 2  
01662 Meißen  
Stadtteil Raumental  
Sachsen

# MEISSEN

**D**ie 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.

**D**ie gewachsene und hervorragend ausgebaute Infrastruktur sowie die Nähe zur Landeshauptstadt und Kunstmetropole 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.

**A**ls 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“.

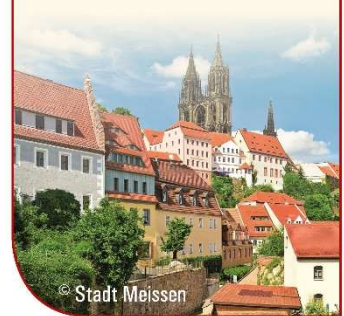


**FLÄCHE:** 30,92km<sup>2</sup>

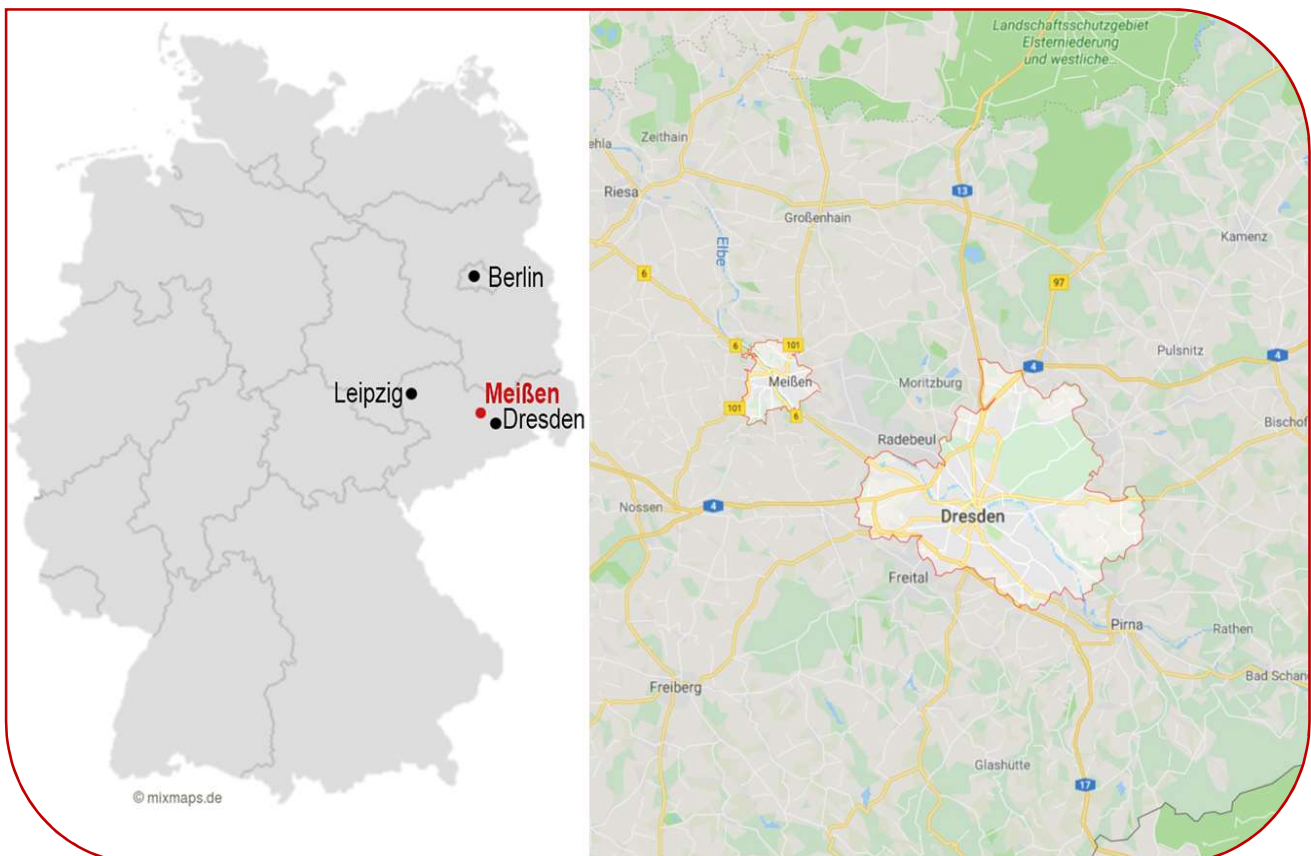
**EINWOHNER:** ca. 28.044 (2018)

**STADTGLIEDERUNG:** 12 Stadtteile

**WEBSITE:** [www.stadt-meissen.de](http://www.stadt-meissen.de)



© Stadt Meißen



© mixmaps.de

Objektlage in © Googlemaps

# OBJEKTLAGE

**V**erkehrslage: 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.

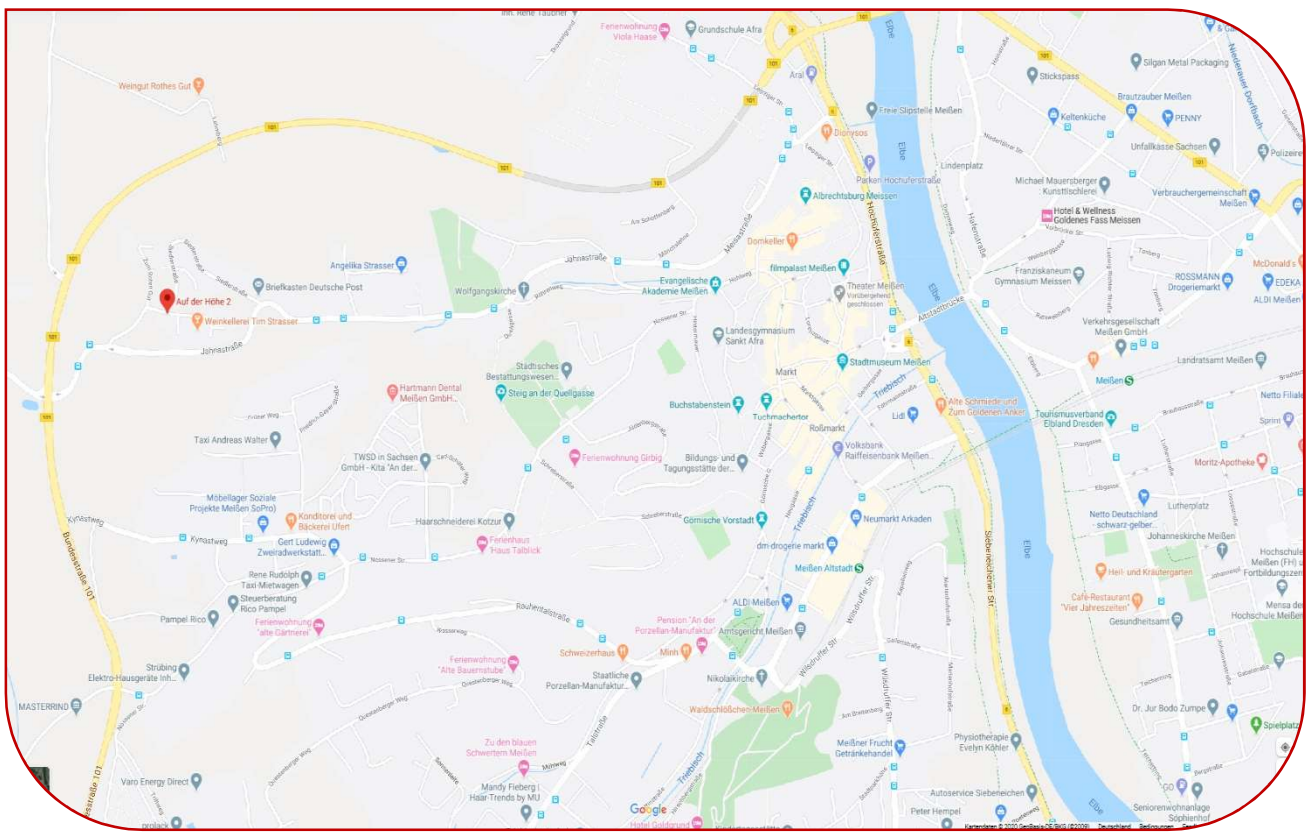
Die S-Bahn in Richtung Dresden verkehrt alle 20 Minuten. Hier sind Sie an das bundesweite ICE-Netz angebunden oder können bequem den Flughafen Dresden erreichen. Mit dem Bus gelangen Sie zuverlässig in die umliegenden Regionen. Und sogar mit der Fähre oder dem Ausflugsschiff gelangen Sie nach Meißen. Die Flotte der 1836 gegründeten sächsischen Dampfschiffahrtsgesellschaft gilt als älteste und größte Raddampferflotte der Welt. Die historischen Schaufelraddampfer bringen Sie elbauf- oder abwärts.

**V**er-/Entsorgung: Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss

**E**rschließung: Stadttechnische Medien liegen ortsüblich an, Abwässer werden über städtische Kanalisation entsorgt.

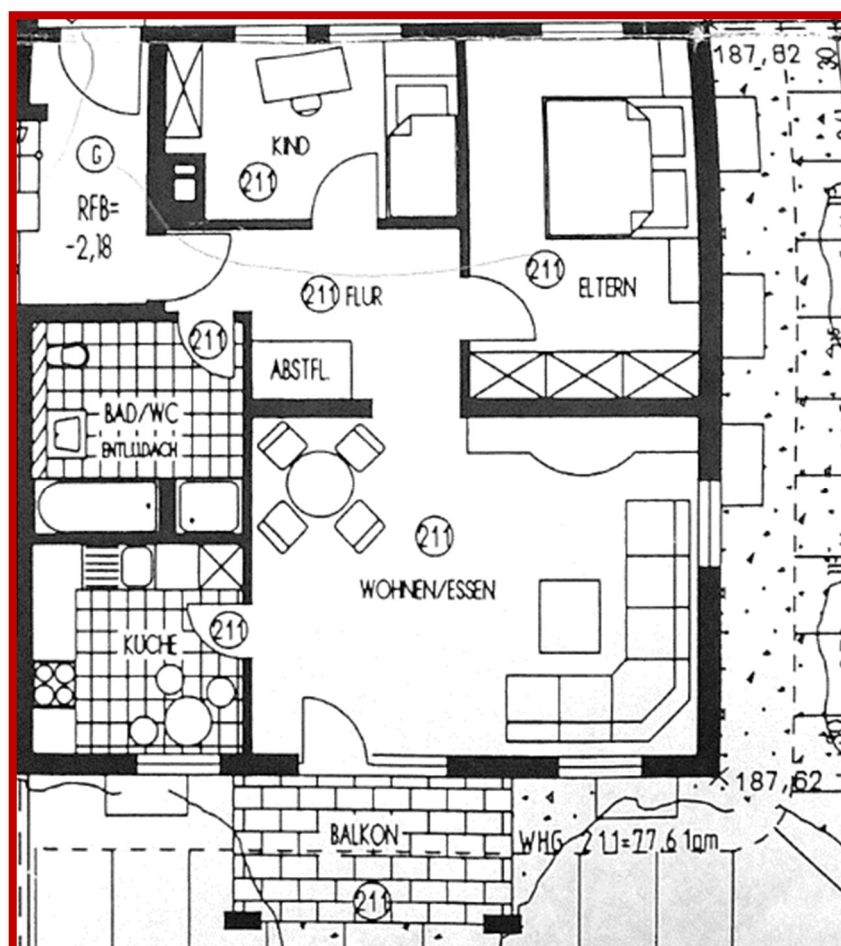


**N**achbarbebauung: Die Wohnung liegt im Stadtteil Raental, an der nordwestlichen Stadtgrenze (Hang) von Meißen. Diese Wohnlage ist hochwassersicher, geprägt von viel Grün, aufgelockerter Bebauung und zählt zu den Top-Lagen der Großen Kreisstadt Meißen. Das Wohngebiet ist mit eigener Haltestelle an 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.



# OBJEKTDESCHEIBUNG

**D**ie 3-Raumwohnung befindet sich im Erdgeschoß eines freistehenden Mehrfamilienhauses in einer guten und ruhigen Wohnlage Meißen. Die Wohnung verfügt über ein großes Wohnzimmer und zwei weitere Schlaf-/Kinderzimmer. Große Fenster lassen viel Licht ins Innere. Die Küche ist separat und tageslichthell. Das innen liegende Badezimmer verfügt über Dusche und Badewanne, Waschbecken, WC, und raumhohe Fliesen. Die Wohnräume wurden mit hochwertigen Bodenbelägen ausgestattet. Ein Keller und ein Kfz-Tiefgaragenstellplatz gehören zur Wohnung. Ein eigener Balkon macht das Wohnen hier zum Genuss.



# EIGENTÜMERINFORMATIONEN

<b>MITEIGENTUMSANTEILE</b>	WE 211: 19 MEA / 496 MEA TG 2: 2 MEA / 496 MEA
<b>HAUSGELDZAHLUNG</b>	WE 211: 320,00 € p.m.      davon umlagefähige Kosten: 199,00 € nicht umlagefähige Kosten: 121,00 €  TG 2: 34,00 € p.m.      davon umlagefähige Kosten: 21,00 € nicht umlagefähige Kosten: 13,00 €
<b>INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE</b>	wird neu angespart
<b>MIETER</b>	WE 211 + TG 2 sind seit 01.07.2005 vermietet
<b>NETTOKALTMIETE</b>	WE 211 516,00 € p.m. 6.192,00 € p.a.
<b>NETTOKALTMIETE</b>	TG 2 36,00 € p.m. 432,00 € p.a.
<b>GESAMTMIETEINNAHMEN</b>	<b>6.624,00 € p.a.</b> 552,00 € p.m. (entspricht monatlich 7,11 €/m <sup>2</sup> )

# OBJEKTbeschreibung

<b>WOHNUNGSGRÖSSE</b>	77,61 m <sup>2</sup>
<b>ETAGE</b>	Erdgeschoss links
<b>GEBÄUDEART</b>	zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Grünflächen und Tiefgarage in Wohnpark „Oberes Meisatal“
<b>BAUJAHR</b>	1996
<b>SANIERUNG, MODERNISIERUNG</b>	2022 Sanierung der Fassade und Balkone
<b>KONSTRUKTIONSART</b>	Massivbauweise, Ziegel
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	Verbrauchsausweis, 70,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a), gültig bis: 12.07.2028, Erdgas schwer
<b>DACH</b>	zimmermannmäßige Dachkonstruktion, Betondachsteine, voll ausgebautes Dachgeschoss
<b>TREPPENHAUS</b>	massive Treppen, Kunststeinbelag, Handlauf
<b>HEIZUNG</b>	Zentrale Erdgasheizung mit Warmwasserbereitung
<b>FENSTER</b>	Isolierverglaste Kunststofffenster mit Dreh- /Kippfunktion, Außenrollläden (außer schräge Dachfenster)
<b>BAD</b>	Bad mit Waschbecken, WC, Badewanne und Dusche, raumhoch gefliest, innen liegend
<b>KÜCHE</b>	Fliesenspiegel und Raufasertapete in der Küche
<b>FUSSBÖDEN</b>	Hochwertige Bodenbeläge
<b>WANDBEKLEIDUNGEN</b>	Raufasertapete mit Anstrich
<b>TÜREN</b>	Eingangs- und Zimmertüren aus Holzwerkstoff, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage und Spion
<b>BALKON/ TERRASSE</b>	Ja, Balkon
<b>TIEFGARAGENSTELLPLATZ</b>	TG Nr.2
<b>SONSTIGES</b>	Keller Nr. 211, Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradkeller im Keller, Spielplatz

# OBJEKTBILDER

01



02



03



04



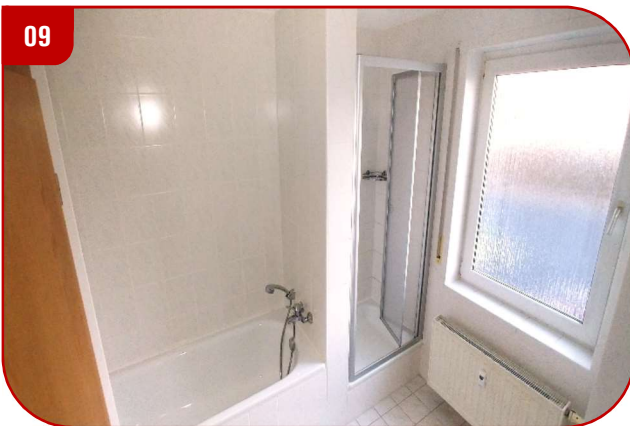
**BILD 01**  
Haus 2 - Vorderseite

**BILD 02**  
Haus 3b mit Einfahrt + Tiefgarage

**BILD 03**  
Luftbild

**BILD 04**  
Spielplatz

# OBJEKTBILDER



## Beispielhafte Bilder

**BILD 05**  
Schlafzimmer

**BILD 06**  
Kinderzimmer

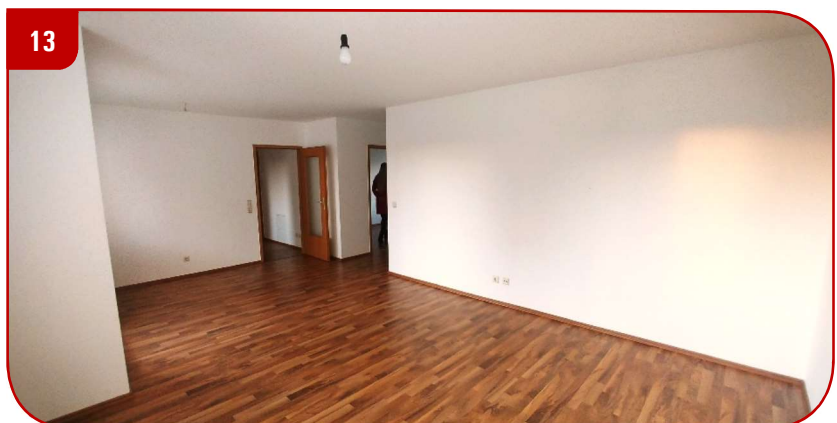
**BILD 07**  
Flur

**BILD 08**  
Küche

**BILD 09+10**  
Bad

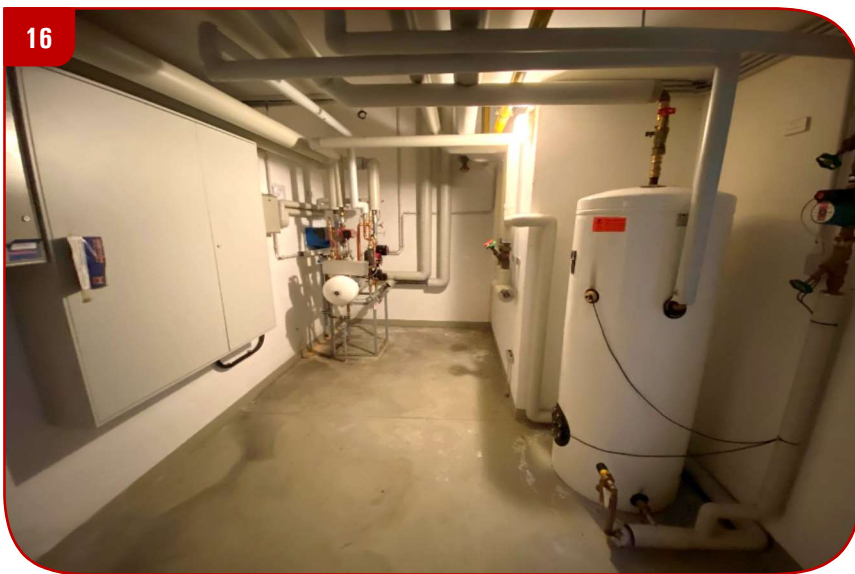
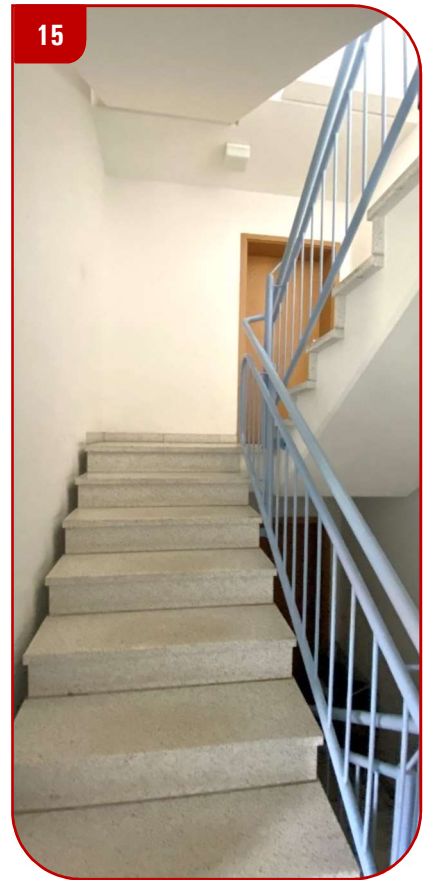
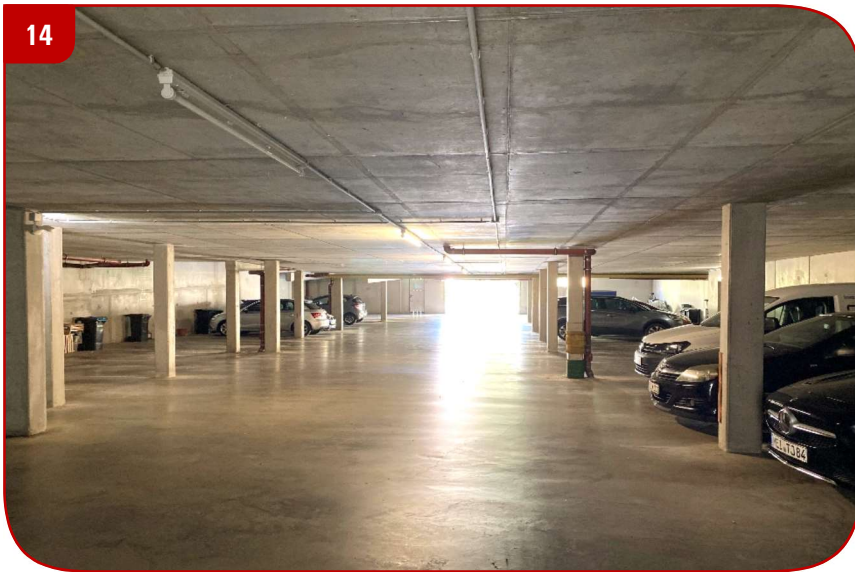
**BILD 11**  
Abstellkammer

**BILD 12+13**  
Wohnzimmer





# OBJEKTBILDER



**BILD 14**  
Tiefgarage

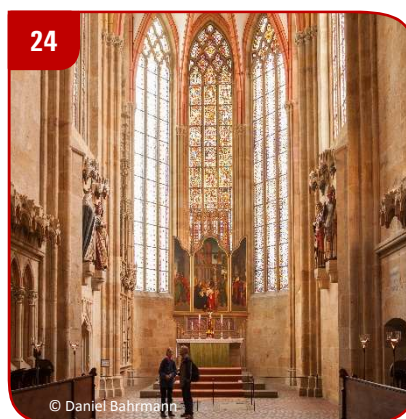
**BILD 15**  
Treppenhaus

**BILD 16**  
Heizungsanlage

**BILD 17**  
Kellergang mit Kellerabteilen

**BILD 18**  
Hauseingang

# MEIßEN



**BILD 19**  
Kutsche auf dem Markt

**BILD 20**  
Blick von der Meißner Frauenkirche

**BILD 21**  
Elberadweg

**BILD 22**  
Unterglasurmalerei auf feinstem  
Meißener Porzellan

**BILD 23**  
Wanderung durch die Weinberge

**BILD 24**  
Der Dom zu Meissen

# FLURKARTE

sachsen.de

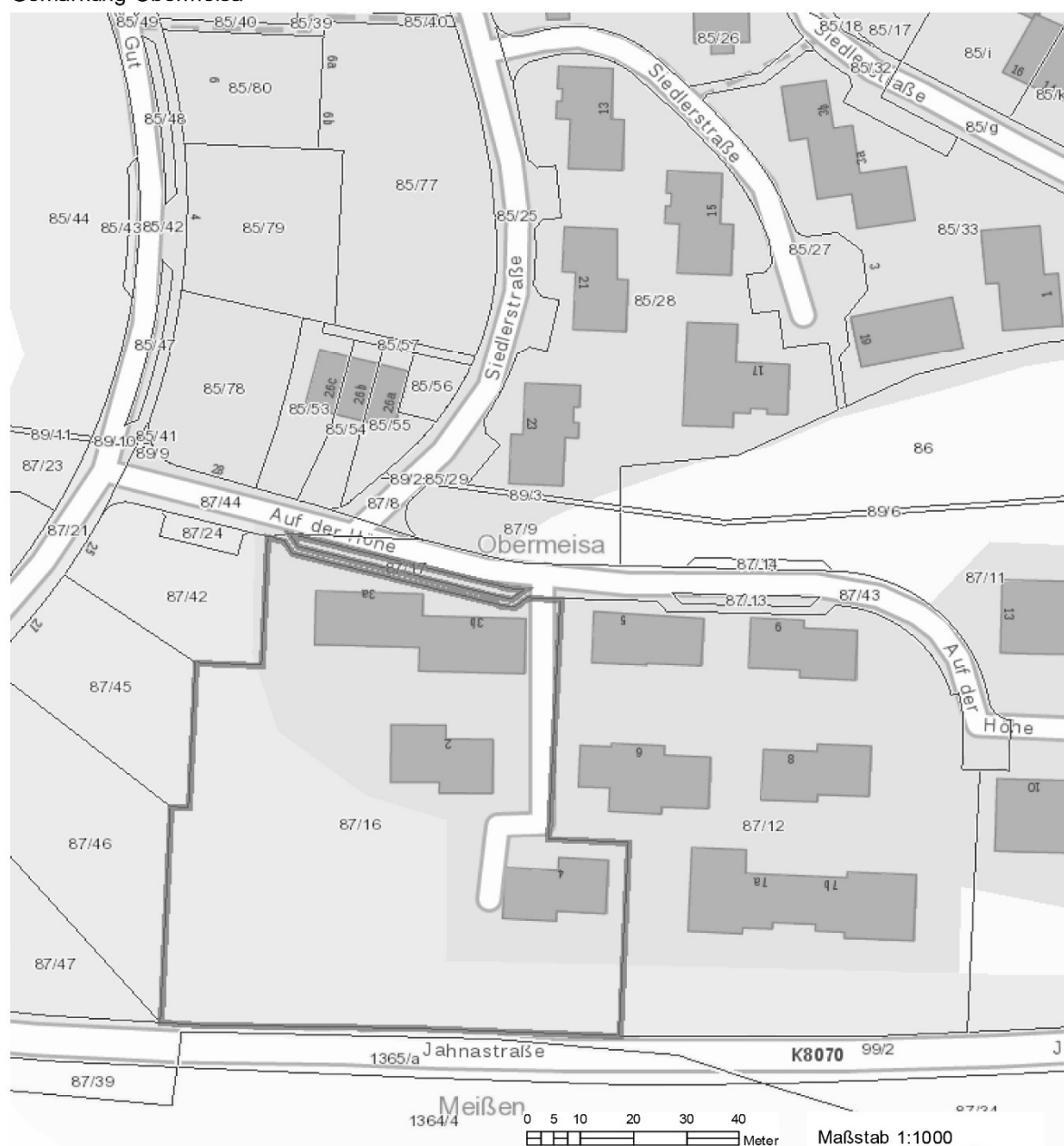
Geoportal Sachsenatlas



Flurstücke 87/16 und 87/17

Gemarkung Obermeisa

02.04.2020



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.  
Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:  
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020, Datenquellen: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf) Seite 1

Betrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen  
101099 Dresden

Telefon: (0351) 8283 8420  
Telefax: (0351) 8283 6400

Internet: [www.geosn.sachsen.de](http://www.geosn.sachsen.de)  
E-Mail: [service@geosn.sachsen.de](mailto:service@geosn.sachsen.de)

**SETZEN SIE EIN FUNDAMENT FÜR IHREN  
WIRTSCHAFTLICHEN ERFOLG.  
WERDEN SIE EIGENTÜMER!**

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.

Sparen Sie die Maklercourtage beim Kauf Ihrer Traumimmobilie aus unserem Bestand von Wohnungen, Mehrfamilienhäusern, Grundstücken und Traumvillen und investieren Sie in Ihren Traum von den eigenen vier Wänden.

Die WIP-Dresden GmbH hat seit ihrer Gründung 2005 über 240.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbeflächen ge- und verkauft.

WIP-Dresden GmbH  
Bautzner Straße 120, 01099 Dresden  
Web: [www.wip-dresden.de](http://www.wip-dresden.de)  
Tel.: 0351 - 215 216 0  
E-mail: [info@wip-dresden.de](mailto:info@wip-dresden.de)



**Haftungshinweis:**

Die Parteien vereinbaren, dass eine Haftung für die Angaben im Exposé nicht übernommen wird. Die Angaben stammen vom Eigentümer und wurden 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.