

Exposé

Wohnung in Dresden

Vermietete Kapitalanlage in Dresden-Strehlen | 5,5 % Mietrendite



Objekt-Nr. OM-463260

Wohnung

Verkauf: **165.000 €**

01219 Dresden
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	280 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Kapitalanlage befindet sich in einem denkmalgeschützten und aufwendig sanierten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1930 in Dresden-Strehlen, einem der gefragtesten Wohnstandorte der Landeshauptstadt. Das Gebäude verbindet den Charme historischer Architektur mit modernem Wohnkomfort und bietet damit beste Voraussetzungen für eine weitere nachhaltige Vermietung. 2015 und 2016 wurde das Gebäude umfassend saniert. (Fassade, Dach, Heizung, Stränge usw.)

Die Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, helle Räume sowie eine Einbauküche. Im Zuge der umfassenden Sanierung des Objekts oder der Wohneinheit wurde Wert auf ein modernes Bad gelegt. Ein Balkon erweitert den Wohnraum und erhöht die Attraktivität zusätzlich.

Für Kapitalanleger bietet die Wohnung eine seltene Kombination aus gefragter Lage, steuerlichen Vorteilen durch den Denkmalschutz sowie einer nachhaltig erzielbaren Miete.

Die jährliche NKM liegt bei 9000€ und ist rechtssicher vertraglich vereinbart. (Mietpreisbremse). Perspektivisch könnten die Mieteinnahmen auf ca. 11.000€ gesteigert werden. (WG-Vermietung an Studenten)

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Universitätsnähe und die ausgezeichnete Infrastruktur schaffen stabile Rahmenbedingungen für eine langfristige renditestarke Vermietung.

Falls die Wohnung zum Eigenbedarf erworben werden sollte, so liegt die mögliche Kündigungsfrist bei drei Monaten.

Aus Diskretionsgründen werden die genaue Objektadresse sowie weiterführende Unterlagen erst nach einer qualifizierten Kontaktaufnahme zur Verfügung gestellt.

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Dresden-Strehlen zählt seit Jahren zu den beliebtesten Wohnlagen im Dresdner Süden. Die hervorragende Anbindung an die Innenstadt, die Nähe zur Technischen Universität Dresden sowie die kurzen Wege zum Hauptbahnhof machen den Stadtteil sowohl bei Berufstätigen als auch bei Studierenden besonders attraktiv.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der nahe gelegene Große Garten bietet darüber hinaus einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die fußläufig erreichbare S-Bahn-Anbindung gewährleistet eine schnelle Verbindung in die Dresdner Innenstadt sowie in das gesamte Stadtgebiet.

Die Kombination aus gewachsener Infrastruktur, hoher Wohnqualität und kontinuierlich starker Nachfrage macht Dresden-Strehlen zu einem äußerst interessanten Standort für langfristig orientierte Kapitalanleger.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Arbeitszimmer



Balkon (Loggia)

Exposé - Galerie



Einbauküche