

Exposé

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



Weststraße 1, 01705 Freital
Gemarkung Deuben
Sachsen

gut geschnittene ca. 53,67 m²-2-Raum-Dachgeschosswohnung
mit Abstellraum

KURZBESCHREIBUNG

Objektbeschreibung

Die 2-Raumwohnung befindet sich im Dachgeschoß eines freistehenden Mehrfamilienhauses in einer guten und ruhigen Wohnlage Freital. Die Wohnräume wurden mit Laminat ausgestattet und sind praktisch geschnitten. Die Küche ist mit neuem Vinyl-Belag ausgestattet. Das großzügige Wohnzimmer sowie auch das Schlafzimmer sind sehr schön lichtdurchflutet durch die großen Fenster und wirken durch die leichten Schrägen dennoch gemütlich und wohnlich. Das innenliegende, geflieste Badezimmer verfügt über eine Dusche inkl. neuer Duschtrennung, Waschbecken, Lüfter und WC. Ein Kellerabteil und ein Abstellraum gehören jeweils zur Wohnung. Im Garten befindet sich eine gemütliche Sitzecke und eine Grünfläche für die Mietergemeinschaft.

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 Verkehrsanbindungen 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 Weißeritzalbahn, 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





Mein Finanzpartner

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-Hainsberg zum Hauptbahnhof Dresden dauert 15 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 bis 1 km 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 1km gelangt man zur S-Bahnhaltestelle Freital-Hainsberg, von der man in 15 Minuten Fahrzeit den Hauptbahnhof Dresden erreichen kann. Im Umfeld befinden sich Wälder und Naherholungsmöglichkeiten sowie auch der Weißeritzpark und das Freizeitzentrum Hains.

Ver-/Entsorgung

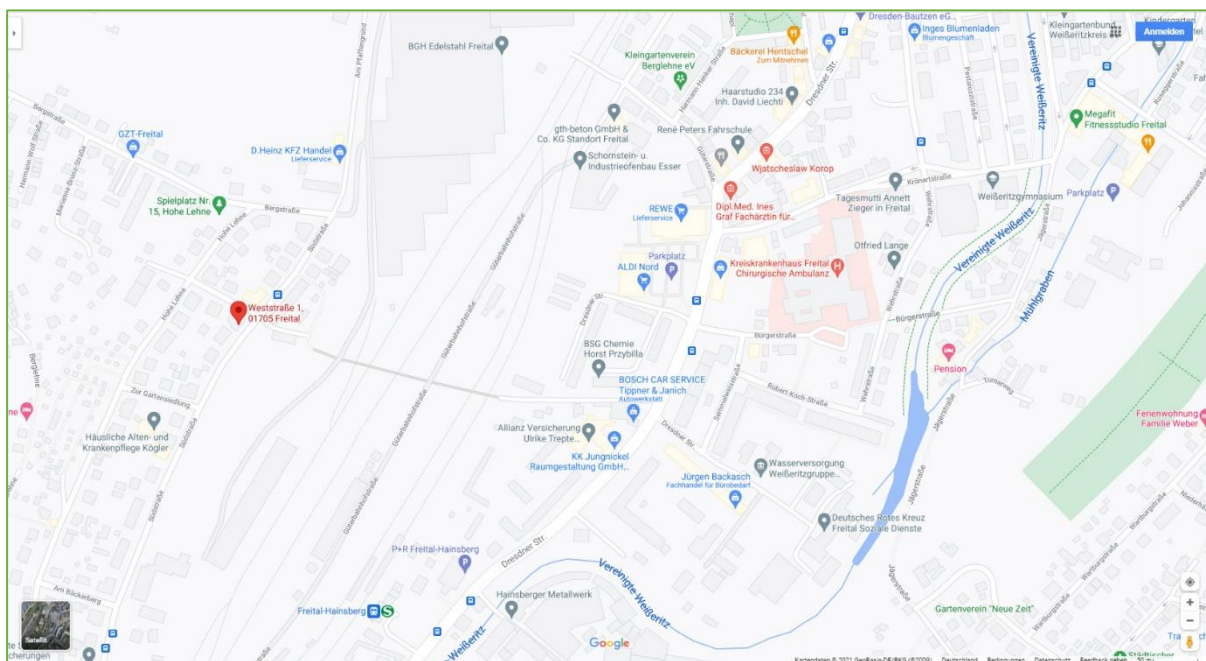
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss

Erschließung

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



OBJEKTLAGE





Mein Finanzpartner

AUSSENANSICHTEN – HAUS



OBJEKTÜBERSICHT

Wohnungsgröße	ca. 53,67 m ²
Etage	Dachgeschoss, rechts
Gebäudeart	unterkellertes Mehrfamilienhaus in Massivbauweise, Eckgebäude
Baujahr	ca. 1905
Sanierung, Modernisierung	ca. 1996/97 und 2021/2022 Sanierungsmaßnahmen
Energieausweis	Verbrauchsausweis, 102,7 kWh/(m ² *a), Klasse D, gültig bis: 27.08.2028, Erdgas E
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 aus Holz
Fenster	hochwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippvorrichtung
Türen	Eingangs- und Haustür aus Holzwerkstoff, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage
Fußböden	Laminat in allen Wohnräumen, Fliesen im Bad, neuer Vinylbelag in der Küche
Badausstattung	innenliegendes, gefliestes Bad mit Waschbecken, Lüfter, Dusche inkl. neuer fester Duschtrennung, WC
Küchenausstattung	alle Anschlüsse für Spüle und Herd, Fenster, sichtbares Gebälk
Elektroinstallation	zeitgemäße Unterputzelektroleitungen
Sonstiges	Kellerabteil im Kellergeschoss und zusätzlicher Abstellraum, der Gartenbereich und der Wäscheplatz kann von allen Mietern genutzt werden, Waschraum im Keller

EIGENTÜMERINFORMATIONEN

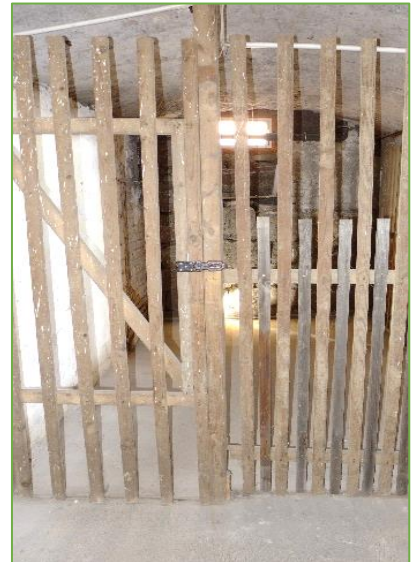
Miteigentumsanteile	92,81 MEA / 1.000 MEA
Hausgeldzahlung	239,43 € p.m. davon umlagefähige Kosten: 134,32 € und nicht umlagefähige Kosten: 105,11 €
Instandhaltungsrücklage	WEG ist neu gegründet, Rücklage wird angespart
Mieter	vermietet seit 01.01.2022
Nettokaltmiete	325,00 € p.m. 3.900,00 € p.a.
Gesamtmieteinnahmen	325,00 € p.m. (entspricht monatlich 6,06 €/m ²) 3.900,00 € p.a.
Kaufpreis	108.333,33 €

INNENANSICHTEN DER WOHNUNG WOHNZIMMER, SCHLAFZIMMER, FLUR, KÜCHE, BAD



GEMEINSCHAFTSRÄUME

EINGANG, HAUSFLUR, DACHBODEN, KELLER, WÄSCHEKELLER



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.