

EXPOSÉ

MFH 59062019

(Bei Rückfragen bitte angeben!)



Wohn- und Geschäftshaus in Dresden-Plauen

- Beschreibung:** Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Dresden-Plauen
Grundstück: 560 m²
Wohnfläche: 411,66 m², Gewfl.: 73,37 m²
Nutzfl.: 684,53 m², umb. Raum: 3.372,65 m³
4 WE / 1 GE, voll vermietet, KM p.a.: 35.184 €
Bj. um 1900, Komplettsanierung 1995
3 & 4-Raum-Wohnungen mit Balkon,
zentrale Medien liegen an
Denkmalschutzobjekt
- Kaufpreis-VB:** **985.000,00 €**
- Käuferprovision:** 5,95 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.
- Besichtigung:** Besichtigungen können nach Absprache mit unserem Büro durchgeführt werden.
Alleinbesichtigungen sind nicht erwünscht.

Objektdaten:

Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um ein Grundstück mit einem repräsentativen Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage des Dresdner Stadtteils Plauen unweit des Universitätsgeländes.

Das 5-geschossige, voll unterkellerte Gebäude (Baujahr um 1900) besitzt eine Wohn- und Gewerbefläche von insgesamt 485,02 m², welche in eine Gewerbeeinheit (Ladengeschäft) und 4 Wohneinheiten aufgeteilt ist. Die Einheiten sind voll vermietet. Es wird eine Jahreskaltmiete von 35.184,00 € erzielt. Auf die Nutzung eines Studenten-Apartments (38,50 m²) im KG hat man derzeit verzichtet.

In den Jahren 1994/95 wurde das Haus unter Berücksichtigung denkmalgerechter Erhaltung komplett Innen und Außen saniert. Die Fassade wurde aufgearbeitet, originale bauliche Details und die Mehrzahl der Türen wurden erhalten. Farben, Spachtellasuren und Bodenbeläge betonen den repräsentativen Charakter. Alle Wohnungen (außer DG) besitzen einen Balkon (Holzbau) mit südlicher Ausrichtung, sowie Bäder mit Wanne/Dusche. Die Bausubstanz ist als sehr gut erhalten und gepflegt einzuschätzen. Renovierungsarbeiten sind bei Bedarf und Mieterwechsel auszuführen. Das Gebäude wird mittels Gaszentralheizung erwärmt.

Der hintere Grundstücksanteil ist als naturbelassene Grünfläche gestaltet. Den Mietern stehen verschließbare Abstellboxen zur Verfügung. Alle ortsüblichen zentralen Medien liegen am Grundstück an und sind eingebunden. Kfz-Stellflächen findet man im öffentlichen Bereich direkt vor dem Haus.

Zur Beachtung: Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und befindet sich im Sanierungsgebiet der Stadt Dresden. Der Ausgleichsbetrag wurde 2018 eingefordert und beglichen.

Daten Energiepass: (nach Verbrauch)

Objekt	Energiekennw. kWh (m ² ·a)	W.wasser	Energieträger für Heizung	Energieeffiz.- klasse	Baujahr	San.jahr	Gültig bis
WGH	99,0	inkl.	Erdgas	-	1900	2000	24.06.2021

Allgemeines:

Dresden als Landeshauptstadt ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum von Sachsen. Die Stadt und auch der gesamte Ballungsraum sind eine der ökonomisch dynamischsten Regionen in Deutschland. Mit aktuell über 550.000 Einwohnern erfreut sich die Stadt stark wachsender Beliebtheit als Wohnort. Dresden ist Verkehrsknotenpunkt mit Abschlüssen an die Autobahnen A4, A13, A14 und A17, mit Eisenbahnnetz, Flughafen und Elbehafen.

Sehenswürdigkeiten wie Zwinger, Frauenkirche, Semperoper, neben vielen Ausstellungen und Kunstsammlungen locken jährlich Millionen Besucher an. Die landschaftlich schöne Lage entlang der Elbe mit vielen prächtigen Schlössern, monumentalen Repräsentationsbauten, historischen Villen und romantischen Weinbergen bis hin zum nahen Elbsandsteingebirge prägen das Dresdner Elbtal als einzigartige Kulturlandschaft. Dresden ist ebenfalls Bildungsstandort mit Technischer Universität und mehreren Hochschulen.

Übernahme:

Die Übernahme des Gebäudes kann sofort nach Kaufpreiszahlung erfolgen.

Gebühren:

Der Käufer zahlt eine Vermittlungsprovision in Höhe von 5,95 % inkl. MwSt. Bitte beachten Sie die nachstehenden Hinweise. Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Über die Angaben des Verkäufers übernehmen wir keine Gewähr.

Zur Beachtung

1. Die Firma jn Deutscher Immobilien GmbH übt Nachweis- und Vermittlungstätigkeiten als Wohnungs- und Grundstücksmakler aus, wobei diese Tätigkeit auch für den anderen Vertragsteil gestattet ist.
2. Die Firma jn Deutscher Immobilien GmbH ist nicht befugt, Gelder und sonstige Vermögenswerte zur Verwahrung oder Weiterleitung an Dritte in Empfang zu nehmen sowie Darlehenszusagen zu geben.
3. Sämtliche Angebote und Mitteilungen sind nur für Selbstinteressenten bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Sie dürfen ohne Erlaubnis der Firma jn Deutscher Immobilien GmbH weder im Original noch inhaltlich an Dritte weitergegeben werden. Der Empfänger eines Angebotes haftet der Firma jn Deutscher Immobilien GmbH für alle Schäden, die durch Zuwiderhandlungen entstehen.
4. Die vereinbarte Provision wird grundsätzlich fällig am Tage der Unterzeichnung des Kaufvertrages vorm Notar. Es sei denn, es wurden gesonderte Vereinbarungen schriftlich mit der Firma jn Deutscher Immobilien GmbH verhandelt.
5. Bei Geschäftskauf, Pacht und Miete gilt auch die Leistung einer Anzahlung oder die Übernahme des Objektes als Vertragsabschluss.
6. Eine Provision ist auch dann zu zahlen, wenn in anderer als der nach dem Angebot vorgesehenen Rechtsform Rechte am Objekt übertragen werden oder Teil- oder Mehrerwerb am Objekt erfolgt, wobei die dann vereinbarten Leistungen der Gebührensätze zugrunde zu legen sind.
7. Datenschutzerklärung: Wir versichern hiermit, dass Angaben von Interessenten streng vertraulich behandelt und insbesondere die Bestimmungen des Datenschutzes zum Schutze personenbezogener Daten Beachtung finden. Kommt der Kaufvertrag nicht zustande, erfolgt die Vernichtung der Daten und Dokumente. Die eingereichten Unterlagen können nicht zurückgesendet werden.

jn Deutscher Immobilien GmbH

Büro: 01589 Riesa, Friedrich-Engels-Str.15a, Öffnungszeiten: Mo-Fr 8.00-17.00 Uhr, Sa 9.00-12.00 Uhr
Tel.: 03525/734135, Fax: 03525/734535, Internet: www.deutscher-immobilien.de, mail : info@deutscher-immobilien.de



EG / Ladengeschäft



Wohnung im 2. Obergeschoss

jn Deutscher Immobilien GmbH

Büro: 01589 Riesa, Friedrich-Engels-Str.15a, Öffnungszeiten: Mo-Fr 8.00-17.00 Uhr, Sa 9.00-12.00 Uhr
Tel.: 03525/734135, Fax: 03525/734535, Internet: www.deutscher-immobilien.de, mail : info@deutscher-immobilien.de



Treppenhaus

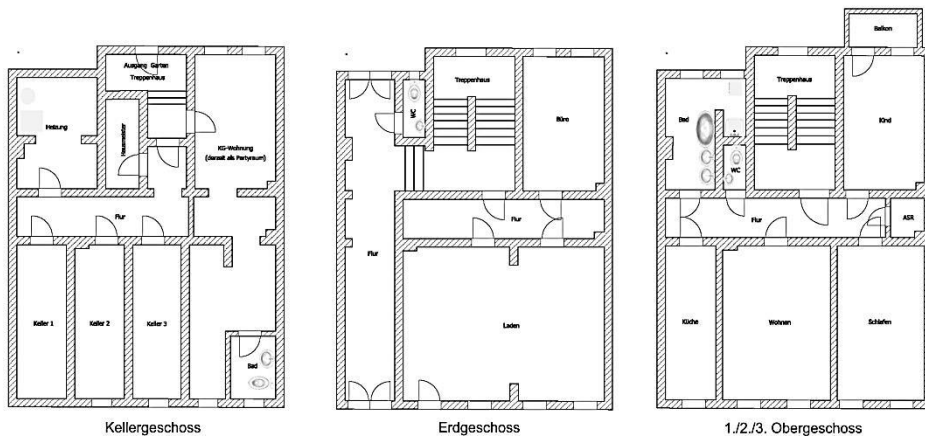


Keller



Vorderansicht

Rückansicht



Kellergeschoss

Erdgeschoss

1./2./3. Obergeschoss

Grundrisse

Name	Wfl.	Gew.fl.	Nfl.	KM / Soll	VZ BK	Warmmiete
KG allg.			76,50			
KG / Gemeinschaft			38,50			
EG / Gewerbe		73,36	73,36	240,00 €	140,00 €	380,00 €
EG / Flur Treppe			27,98			
1.OG / WE 1	104,33		104,33	626,00 €	220,00 €	846,00 €
1.OG / Treppe			16,16			
2.OG / WE 2	104,33		104,33	845,00 €	245,00 €	1.090,00 €
2.OG / Treppe			16,16			
3.OG / WE 3	107,00		107,00	642,00 €	210,00 €	852,00 €
3.OG / Treppe			16,16			
4.OG / WE 4	96,00		96,00	576,00 €	200,00 €	776,00 €
4.OG / Treppe			8,05			
	411,66	73,36	684,53	2.929,00 €	1.015,00 €	3.944,00 €
SOLL p.a. gesamt:				35.148,00 €		

Mietspiegel (Stand Juli 2019)

jn Deutscher Immobilien GmbH

Büro: 01589 Riesa, Friedrich-Engels-Str.15a, Öffnungszeiten: Mo-Fr 8.00-17.00 Uhr, Sa 9.00-12.00 Uhr
 Tel.: 03525/734135, Fax: 03525/734535, Internet: www.deutscher-immobilien.de, mail : info@deutscher-immobilien.de