

Moritzburg / Friedewald - Moritzburg

Kapitalanlage mit Zukunft – Vermietete 2-Raum-Wohnung in ruhiger Wohnlage von Friedewald

Property ID: 26229049



PURCHASE PRICE: 129.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 45,49 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26229049 - 01468 Moritzburg / Friedewald - Moritzburg

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26229049 - 01468 Moritzburg / Friedewald - Moritzburg

At a glance

Property ID	26229049
Living Space	ca. 45,49 m ²
Roof Type	Mansard roof
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1995

Purchase Price	129.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26229049 - 01468 Moritzburg / Friedewald - Moritzburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	22.01.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	104.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 26229049 - 01468 Moritzburg / Friedewald - Moritzburg

The property



Property ID: 26229049 - 01468 Moritzburg / Friedewald - Moritzburg

The property



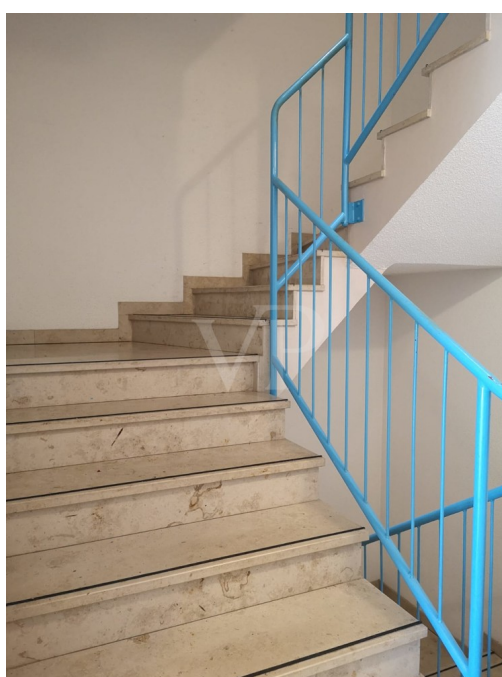
Property ID: 26229049 - 01468 Moritzburg / Friedewald - Moritzburg

The property



Property ID: 26229049 - 01468 Moritzburg / Friedewald - Moritzburg

The property



Property ID: 26229049 - 01468 Moritzburg / Friedewald - Moritzburg

The property



Property ID: 26229049 - 01468 Moritzburg / Friedewald - Moritzburg

The property



Property ID: 26229049 - 01468 Moritzburg / Friedewald - Moritzburg

The property



Property ID: 26229049 - 01468 Moritzburg / Friedewald - Moritzburg

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26229049 - 01468 Moritzburg / Friedewald - Moritzburg

A first impression

Diese gepflegte und langfristig vermietete 2-Raum-Wohnung bietet Kapitalanlegern eine hervorragende Gelegenheit, in eine solide und nachhaltige Immobilieninvestition zu tätigen. Die Immobilie überzeugt durch ihre kompakte Wohnungsgröße, eine zuverlässige Vermietung sowie eine attraktive Lage mit guter Infrastruktur und hoher Nachfrage.

Auf einer Wohnfläche von ca. ****45,49 m²**** erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit hellen Wohnräumen und einem angenehmen Wohnambiente. Die Wohnung ist seit längerer Zeit vermietet und erwirtschaftet eine monatliche ****Nettokaltmiete von 495 €****, entsprechend einer jährlichen ****Nettokaltmiete von 5.940 €****.

Beim Kaufpreis der Wohnung von ****129.000 €**** ergibt sich eine attraktive ****Bruttomietrendite von rund 4,60 %**** – eine interessante Ausgangsbasis für Investoren, die Wert auf planbare Mieteinnahmen und langfristige Werthaltigkeit legen.

Ein weiterer Pluspunkt: Zur Wohnung gehören sowohl ein ****Außenstellplatz**** als auch ein ****Tiefgaragenstellplatz****. Beide Stellplätze werden ****separat verkauft**** und bieten zusätzliches Wertsteigerungs- und Einnahmepotenzial.

Ob als Einstieg in den Vermögensaufbau oder als Ergänzung eines bestehenden Immobilienportfolios – diese Wohnung vereint stabile Mieteinnahmen, eine gefragte Lage und langfristiges Entwicklungspotenzial. Gerne stellen wir Ihnen das vollständige Exposé mit allen Objektunterlagen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Kapitalanlage persönlich vorzustellen.

Property ID: 26229049 - 01468 Moritzburg / Friedewald - Moritzburg

Details of amenities

- * Langfristig vermietete Kapitalanlage
- * Ca. 47,10 m² Wohnfläche
- * Monatliche Nettokaltmiete: **495 €**
- * Jährliche Nettokaltmiete: **5.940 €**
- * Bruttomietrendite ca. **4,60 %**
- * Ruhige und gefragte Wohnlage
- * Außenstellplatz separat erhältlich*360 € p.a. VK-Preis 7.500 T € = 4,8 % Rendite
- * Tiefgaragenstellplatz separat erhältlich*360 € p.a. VK-Preis 7.500 T € = 4,8 % Rendite
- *Grundsteuer im Jahr 78,16 €*
- * Sofortige Mieteinnahmen nach Eigentumsübergang
- * Nachhaltig vermietbare Wohnungsgröße
- *Balkon*
- *Laminatboden*
- *Küche und Bad gefliest*
- *Bad mit Dusche*
- *Rollläden*
- *Abstellraum im Keller*

Property ID: 26229049 - 01468 Moritzburg / Friedewald - Moritzburg

All about the location

Die Wohnung liegt in zentraler und ruhiger Lage im Luftkurort Friedewald. Der Luftkurort Friedewald ist ein Ortsteil der Gemeinde Moritzburg im Landkreis Meißen in Sachsen und liegt am Nordrand von Radebeul, nordwestlich von Dresden, oberhalb des Elbtalkreises, umschlossen von einer reizvollen Landschaft: den Lößnitzhängen, dem LSG Lößnitzgrund. Angrenzend befindet sich das unter Naturschutz stehende idyllische Moritzburger Teichgebiet mit hohem Freizeitwert. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind im Ort vorhanden bzw. innerhalb von ca. 10 Autominuten im Radebeuler Stadtgebiet erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind in Friedewald vorhanden und fußläufig erreichbar.

- Bahnhof Dresden-Neustadt (12 km).
- Autobahnanschluss A13: Dresden-Berlin (8 km),
- Autobahnanschluss A4: Dresden-Nord (7 km).
- Der Flughafen Dresden-Klotzsche liegt ca. 8 km entfernt.

Property ID: 26229049 - 01468 Moritzburg / Friedewald - Moritzburg

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 26229049 - 01468 Moritzburg / Friedewald - Moritzburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kevin Hassel

Meißner Straße 82-84, 01445 Radebeul

Tel.: +49 351 - 89 56 134 0

E-Mail: radebeul@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com