Freital

Bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 26441039



KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26441039 - 01705 Freital

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26441039 - 01705 Freital

Auf einen Blick

Objektnummer	26441039
Wohnfläche	ca. 77 m²
Zimmer	3
Baujahr	1905

Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26441039 - 01705 Freital

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.01.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	57.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 26441039 - 01705 Freital

Die Immobilie





Objektnummer: 26441039 - 01705 Freital

Die Immobilie





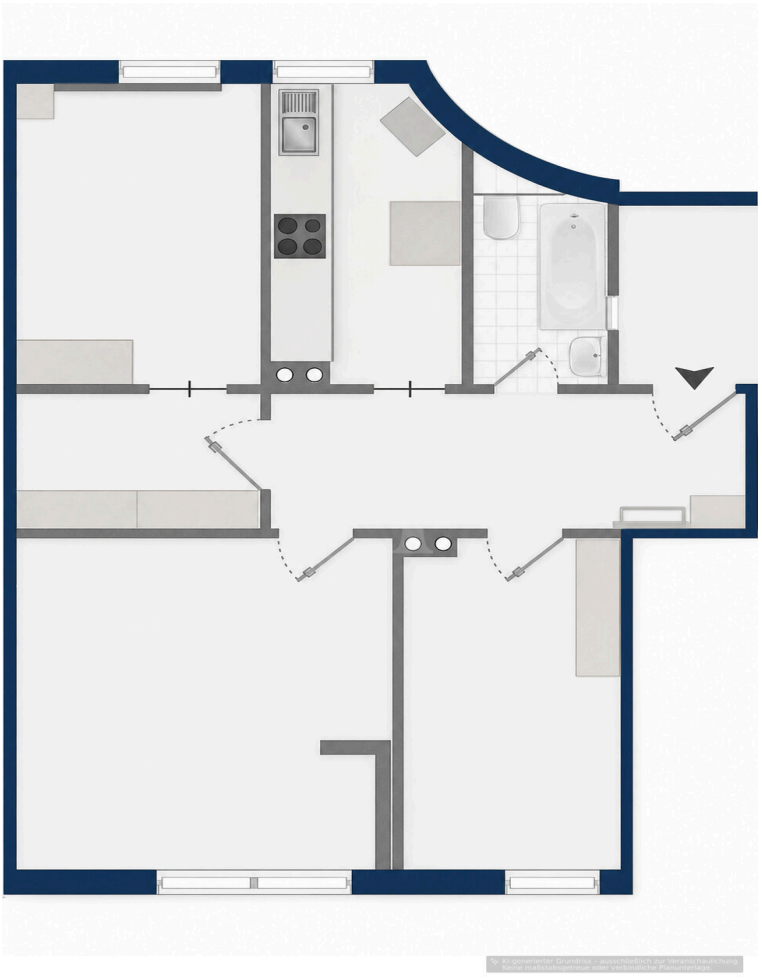
Objektnummer: 26441039 - 01705 Freital

Die Immobilie



Objektnummer: 26441039 - 01705 Freital

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26441039 - 01705 Freital

Ein erster Eindruck

Diese bezugsfreie 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 77 m² Wohnfläche eine attraktive Kombination aus großzügigem Wohnen, bereits erfolgten Modernisierungen und interessanten Perspektiven für Eigennutzer und Kapitalanleger. Der großzügige Balkon erweitert den Wohnbereich um einen wertvollen privaten Außenbereich und bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen und Verweilen. Die Dachgeschosslage sorgt für ein angenehmes und privates Wohngefühl. Die Wohnung verfügt über eine eigene Gas-Etagenheizung mit separatem Gaszähler. Dadurch wird der individuelle Gasverbrauch der Wohnung separat erfasst und eine eigenständige Steuerung der Heizkosten ermöglicht.
In den vergangenen Jahren wurde bereits umfangreich in die Wohnung und das Gebäude investiert. 2017 wurden die Kunststoff-Isolierglasfenster erneuert. Zur Straßenseite sind diese 3-fach verglast und bieten damit eine besonders gute Lärmabschirmung. Ebenfalls 2017 wurden wesentliche Bestandteile der Heizungsanlage erneuert sowie Türen und Bodenbeläge modernisiert. Im Schlafzimmer wurde 2026 zudem ein neuer Heizkörper installiert. Auch am Gebäude wurden wichtige Maßnahmen umgesetzt: 2022 wurde der Dachbelag erneuert, 2023 erfolgte ein neuer Fassadenanstrich.
Für Eigennutzer bietet die Wohnung mit drei Zimmern und ca. 77 m² eine gut nutzbare Wohnfläche für Paare oder Familien. Der großzügige Balkon schafft zusätzlichen Freiraum und macht die Wohnung auch für den privaten Lebensmittelpunkt attraktiv. Dieser wurde 2024 angebaut.

Neben der Eigennutzung bietet die Wohnung eine interessante Vermietungsperspektive. Bei einer möglichen monatlichen Kaltmiete von ca. 700 € ergibt sich eine Jahresnettokaltmiete von rund 8.400 €. Auf Basis des vorgesehenen Kaufpreises entspricht dies einer Bruttomietrendite von ca. 5 %.
Damit bietet die Immobilie Kapitalanlegern die Möglichkeit, in eine bereits modernisierte und bezugsfreie Wohnung zu investieren und gleichzeitig von einer attraktiven laufenden Mieteinnahme zu profitieren. Die erfolgten Investitionen in Wohnung und Gebäude können dabei dazu beitragen, den zukünftigen Instandhaltungsbedarf überschaubar zu halten.

Objektnummer: 26441039 - 01705 Freital

Ausstattung und Details

- Dachgeschoss
- bezugsfrei
- großzügiger Balkon (Anbau in 2024)
- eigene Gas-Etagenheizung mit separatem Gaszähler
- 3-fach verglaste Kunststoff-Isolierglasfenster zur Straßenseite (2017)
- wesentliche Heizungsbestandteile erneuert (2017)
- Türen und Böden modernisiert (2017)
- Heizkörper im Schlafzimmer erneuert (2026)
- Dachbelag erneuert (2022)
- Fassadenanstrich (2023)

mögliche Kaltmiete: ca. 700 € monatlich
mögliche Jahresnettokaltmiete: ca. 8.400 €
mögliche Bruttomietrendite: ca. 5 % auf Basis des Kaufpreises

Objektnummer: 26441039 - 01705 Freital

Alles zum Standort

Freital besticht als charmante Mittelstadt im Dresdner Umland durch eine ausgewogene Mischung aus industriellem Erbe und moderner Lebensqualität. Die Stadt bietet eine solide Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und komfortables Umfeld garantiert. Mit moderaten Immobilienpreisen und einer verlässlichen Grundversorgung ist Freital ein attraktiver Standort für Familien, die Wert auf eine harmonische Balance zwischen urbaner Nähe und naturnahem Wohnen legen. Die hervorragende Anbindung an Dresden macht die Stadt zudem ideal für Pendler, die von der Ruhe einer kleineren Stadt profitieren möchten, ohne auf städtische Vorteile verzichten zu müssen.

In diesem lebendigen Umfeld finden Familien in Freital ein besonders familienfreundliches Angebot vor. Die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen, von Kindergärten wie dem Steiger Wichtel, der nur eine Minute zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu Grund- und Oberschulen, schafft optimale Voraussetzungen für eine umfassende und vertrauensvolle Betreuung der Kinder. Die Schulen sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar, was den Alltag entspannt und sicher gestaltet. Ebenso überzeugt das Gesundheitsangebot: Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe, etwa die Praxis von Dr. Thobias Klinger nur zwei Gehminuten entfernt, und gewährleisten eine schnelle medizinische Versorgung. Für das Wohlbefinden der gesamten Familie sorgen zudem nahegelegene Pflegeeinrichtungen, die zusätzliche Sicherheit bieten.

Freital lädt Familien auch zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Zahlreiche Parks und Spielplätze, wie der Richard-Wagner-Platz in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar, bieten Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben im Grünen. Sportliche Einrichtungen und kulturelle Angebote ergänzen das Freizeitangebot und fördern eine lebendige Gemeinschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte wie NORMA in zwei Minuten Fußweg, sind bequem erreichbar und erleichtern die Organisation des Familienalltags. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit dem Bahnhof Freital-Potschappel nur drei Gehminuten entfernt, garantiert zudem eine stressfreie Mobilität für Groß und Klein.

Für Familien, die ein sicheres, gut angebundenes und lebenswertes Umfeld suchen, präsentiert sich Freital als ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern eine ausgewogene Lebensqualität genießen. Die Kombination aus verlässlicher Infrastruktur, naturnaher Erholung und einem starken Gemeinschaftsgefühl macht diese Stadt zu einem idealen Zuhause für die ganze Familie.

Objektnummer: 26441039 - 01705 Freital

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

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.

Objektnummer: 26441039 - 01705 Freital

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden
Tel.: +49 351 - 21 06 869 0
E-Mail: dresden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com