Wilsdruff

Eigentumswohnungen in Kesselsdorf

Objektnummer: 26441106



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 262 m² • ZIMMER: 8

Objektnummer: 26441106 - 01723 Wilsdruff

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

Objektnummer: 26441106 - 01723 Wilsdruff

Auf einen Blick

Objektnummer	26441106
Wohnfläche	ca. 262 m²
Zimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1996
Stellplatz	3 x Tiefgarage

Kaufpreis	499.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohnanlage
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 262 m²
Vermietbare Fläche	ca. 262 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26441106 - 01723 Wilsdruff

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	22.08.2028

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26441106 - 01723 Wilsdruff

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohnungspaket bestehend aus sechs langfristig vermieteten Eigentumswohnungen innerhalb eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Einheiten sind Teil einer größeren Wohnungseigentümergemeinschaft und befinden sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage vor den Toren der Landeshauptstadt Dresden.
Das Paket umfasst überwiegend gut geschnittene 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, die sich aufgrund ihrer funktionalen Grundrisse und der beliebten Wohnlage einer konstant hohen Nachfrage erfreuen. Sämtliche Wohnungen sind seit längerer Zeit durchgehend vermietet, was die Stabilität des Standorts und die Attraktivität für Mieter unterstreicht.
Die Wohnlage zeichnet sich durch eine geringe Mieterfluktuation aus. Viele Mieter wohnen bereits seit mehreren Jahren in den Wohnungen, wodurch ein verlässliches und planbares Mietverhältnis gegeben ist. Gleichzeitig bieten die derzeitigen Mietverhältnisse weiteres Entwicklungspotenzial: Die aktuellen Mieteinnahmen weisen kurzfristige Steigerungsmöglichkeiten auf und eröffnen dem zukünftigen Eigentümer attraktive Perspektiven zur Optimierung der Ertragskraft.
Das gepflegte Gemeinschaftseigentum sowie die solide Wohnungsstruktur machen das Angebot insbesondere für Kapitalanleger interessant, die Wert auf nachhaltige Vermietbarkeit, stabile Cashflows und langfristige Wertentwicklung legen.
Durch die Kombination aus bestehender Vollvermietung, attraktivem Mietsteigerungspotenzial und der gefragten Wohnlage im direkten Einzugsgebiet Dresdens bietet dieses Wohnungspaket eine interessante Investitionsmöglichkeit mit ausgewogenem Chancen-Risiko-Profil.

Objektnummer: 26441106 - 01723 Wilsdruff

Ausstattung und Details

- Wohnungspaket mit 6 Eigentumswohnungen
- Überwiegend 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Bestandteil einer größeren Wohnungseigentümergemeinschaft
- Langjährig vollvermietet
- Stabile und nachhaltige Vermietungssituation
- Geringe Mieterfluktuation
- Kurzfristiges Mietsteigerungspotenzial vorhanden
- Gefragte Wohnlage im Dresdner Umland
- Gute Vermietbarkeit durch funktionale Wohnungsgrößen
- Attraktives Investment für Kapitalanleger
- Solide Grundlage für langfristigen Vermögensaufbau und Wertentwicklung
- Ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld mit hoher Wohnqualität
- Gute Anbindung an Dresden und das regionale Verkehrsnetz

Objektnummer: 26441106 - 01723 Wilsdruff

Alles zum Standort

Die angebotenen Eigentumswohnungen befinden sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage in Wilsdruff, einer gefragten Kleinstadt im westlichen Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Dresden. Der Standort verbindet die Vorzüge eines naturnahen Wohnumfeldes mit der Nähe zu einem der wirtschaftlich stärksten Ballungsräume Sachsens.
Wilsdruff hat sich in den vergangenen Jahren als beliebter Wohnstandort für Pendler, Familien und langjährige Mieter etabliert. Die hohe Wohnqualität, die gute Infrastruktur sowie die verkehrsgünstige Lage tragen zu einer nachhaltig stabilen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bei. Insbesondere die überschaubare Stadtstruktur und das ruhige Wohnumfeld sorgen für eine hohe Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnort und fördern langfristige Mietverhältnisse.
Die Dresdner Innenstadt ist sowohl mit dem Pkw als auch über den öffentlichen Nahverkehr in kurzer Zeit erreichbar. Über die nahegelegene Autobahn A4 bestehen zudem hervorragende Verbindungen in Richtung Dresden, Chemnitz, Leipzig und Erfurt. Die günstige Verkehrsanbindung macht den Standort insbesondere für Berufspendler attraktiv.
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Einrichtungen, gastronomische Angebote sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in komfortabler Entfernung und gewährleisten eine hohe Wohn- und Lebensqualität.
Aus Investorensicht überzeugt die Lage durch ihre nachhaltige Vermietbarkeit, eine vergleichsweise geringe Mieterfluktuation sowie die unmittelbare Nähe zum dynamischen Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Dresden. Die Kombination aus stabiler Mieternachfrage, attraktiver Infrastruktur und guter Erreichbarkeit schafft solide Voraussetzungen für eine langfristig erfolgreiche Kapitalanlage.

Objektnummer: 26441106 - 01723 Wilsdruff

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: 26441106 - 01723 Wilsdruff

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