Wilsdruff

Vermietete Kapitalanlage in ruhiger Umgebung vor den Toren der Stadt

Objektnummer: COM26441009



KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: COM26441009 - 01737 Wilsdruff

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

Objektnummer: COM26441009 - 01737 Wilsdruff

Auf einen Blick

Objektnummer	COM26441009
Wohnfläche	ca. 54 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	125.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: COM26441009 - 01737 Wilsdruff

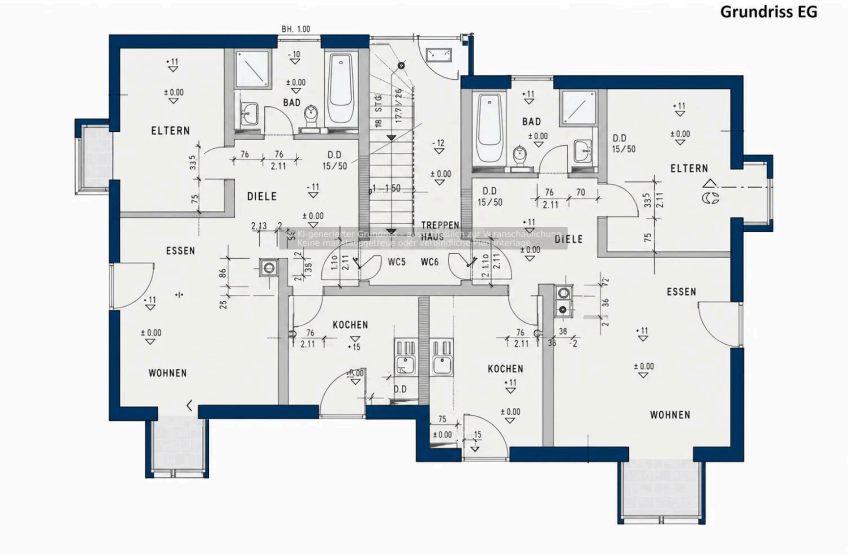
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.05.2034

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	129.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: COM26441009 - 01737 Wilsdruff

Die Immobilie





Objektnummer: COM26441009 - 01737 Wilsdruff

Die Immobilie





Objektnummer: COM26441009 - 01737 Wilsdruff

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Kapitalanlage befindet sich in einem äußerst gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1998 in Wilsdruff. Das Objekt überzeugt durch seinen sehr guten baulichen Zustand, eine solide Mieterstruktur sowie die gefragte Wohnlage mit hervorragender Anbindung an Dresden.
Zum Verkauf stehen insgesamt fünf Eigentumswohnungen mit den dazugehörigen Stellplätzen. Die Wohnungen sind vollständig vermietet und erzielen kontinuierliche Mieteinnahmen. Die hohe Wohnraumnachfrage in Wilsdruff sorgt dafür, dass es in der Vergangenheit kaum zu Leerständen kam. Frei werdende Wohnungen konnten regelmäßig innerhalb kurzer Zeit neu vermietet werden – ein deutlicher Vorteil für Kapitalanleger.
Die gepflegte Wohnanlage zeichnet sich durch eine ansprechende Architektur, eine laufende Instandhaltung sowie ein angenehmes Wohnumfeld aus. Die Stellplätze erhöhen zusätzlich die Attraktivität der Wohnungen und bieten einen weiteren Mehrwert für Mieter.
Derzeit wird durch das Mietverhältnis eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 420€ für 54m² Wohnfläche erwirtschaftet. Das Mietverhältnis besteht seit Ende 2018.
Wilsdruff zählt aufgrund seiner hervorragenden Infrastruktur und der schnellen Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Dresden zu den gefragten Wohnstandorten im Dresdner Umland. Die gute Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und medizinische Versorgung machen den Standort sowohl für Mieter als auch für Investoren besonders attraktiv.
Ein besonderes Highlight dieses Angebots: Innerhalb der Eigentümergemeinschaft besteht die Möglichkeit, insgesamt 5 von 8 Wohneinheiten zu erwerben. Dadurch erhält der Käufer die Mehrheit der Miteigentumsanteile und damit eine außergewöhnlich starke Position innerhalb der Eigentümergemeinschaft – eine seltene Gelegenheit für langfristig orientierte Kapitalanleger.

Objektnummer: COM26441009 - 01737 Wilsdruff

Ausstattung und Details

- Vollvermietetes Mehrfamilienhaus aus 1998
- Attraktive Kapitalanlage in gefragter Wohnlage von Wilsdruff
- Verkauf von insgesamt 5 Eigentumswohnungen inklusive zugehöriger Stellplätze
- Vollständig vermietet mit laufenden Mieteinnahmen
- Hohe Vermietbarkeit durch starke Wohnraumnachfrage
- In der Vergangenheit nahezu kein Leerstand, schnelle Anschlussvermietungen
- Gepflegte Wohnanlage mit kontinuierlicher Instandhaltung
- Hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt Dresden
- Gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und medizinischer Versorgung
- Möglichkeit zum Erwerb von 5 von insgesamt 8 Wohnungen der Eigentümergemeinschaft
- Interessante Investitionsmöglichkeit für langfristig orientierte Kapitalanleger

Objektnummer: COM26441009 - 01737 Wilsdruff

Alles zum Standort

Wilsdruff, eingebettet im reizvollen Dresdner Umland, präsentiert sich als eine attraktive Kleinstadt mit rund 14.000 Einwohnern, die durch ihre stabile und familienfreundliche Struktur überzeugt. Die Stadt besticht durch eine ausgewogene Infrastruktur, die neben einer soliden medizinischen Grundversorgung auch eine hervorragende Anbindung an die nahegelegene Metropole Dresden bietet. Diese Kombination aus ländlich-suburbanem Flair und urbaner Nähe macht Wilsdruff zu einem gefragten Wohnstandort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die verkehrstechnische Anbindung über die A4 sowie regionale Busverbindungen gewährleisten eine flexible Mobilität, die insbesondere Pendler schätzen.

Das Angebot an Immobilien in Wilsdruff zeichnet sich durch ein moderates Preisniveau aus, das deutlich unter dem von Dresden liegt, bei gleichzeitig anhaltender Nachfrage vor allem nach großzügigen Einfamilienhäusern. Die solide wirtschaftliche Basis, geprägt von kleinen und mittleren Unternehmen sowie einer starken Pendlerstruktur, schafft eine verlässliche Marktsituation mit stabilen Renditechancen. Die kontinuierliche Entwicklung der Wohnbebauung unterstreicht das langfristige Wachstumspotenzial dieses Standortes.

In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Im Bereich Bildung stehen verschiedene Einrichtungen von Kindergärten bis hin zu weiterführenden Schulen und Forschungsstätten in einem Umkreis von wenigen Kilometern zur Verfügung, was die Attraktivität für Familien und damit auch die Nachfrage nach Wohnraum nachhaltig stärkt. Die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Apotheken in kurzer Fahrdistanz gewährleistet, was Sicherheit und Komfort für die Bewohner bedeutet. Freizeit- und Erholungsangebote wie Parks, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen in der Umgebung runden das Bild eines lebenswerten Umfeldes ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch Buslinien mit Haltestellen in etwa 20 Minuten Fußweg, ergänzt die Infrastruktur sinnvoll und unterstützt die Mobilität.

Für Investoren bietet Wilsdruff somit eine ausgewogene Kombination aus stabiler Wohnlage, moderatem Preisniveau und langfristiger Wertsteigerung innerhalb einer wirtschaftlich starken Region. Die solide Nachfrage, gepaart mit einer guten Infrastruktur und wachsendem Wohnungsbau, schafft ein attraktives Umfeld für nachhaltige Kapitalanlagen mit verlässlichen Perspektiven.

Objektnummer: COM26441009 - 01737 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: COM26441009 - 01737 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