



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FBK-25569

**4,70% Rendite - Investieren in Dresden: Vollvermietetes MFH in Kleinzschachwitz**

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>669.000,00 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>25.335,84 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>26,8</b>
<b>Provision</b>	<b>7,14 % inkl. 19 % MwSt., siehe "Sonstige Angaben" inkl. MwSt.</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>290,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>357,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>320,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>13,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1910</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Befeuernng</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Barrierefrei</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>18.03.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>130 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>19.03.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

***Kleinzschachwitz mit Meußlitz und Zschieren ist ein statistischer Stadtteil im Dresdner Stadtbezirk Leuben. Er liegt südöstlich des Stadtzentrums auf der linken beziehungsweise Altstädter Elbseite.***

***Der statistische Stadtteil Kleinzschachwitz ist im Nordosten und Osten von Hosterwitz/Pillnitz und dem Pirnaer Stadtteil Birkwitz-Pratzschwitz umgeben, die bereits am anderen Elbufer liegen. Im Süden benachbart liegt Heidenau. Südwestlich, westlich beziehungsweise nordwestlich grenzen Großschachwitz, Leuben und Laubegast an.***

***Die Grenzen des Stadtteils werden vollständig an der Ost- und Nordseite durch die Elbe selbst sowie an der Süd- und Westseite durch einen alten Elbarm gebildet. Im nördlichen Bereich dieses Elbarms fließt der Lockwitzbach, die Stadtteilgrenze markierend, der Elbe zu. Kleinzschachwitz liegt im Elbtalkessel.***

***Wichtigste Straßen des Stadtteils sind die Fanny-Lewald-Straße, die Meußlitzer Straße sowie die Berthold-Haupt-Straße. Auf der letztgenannten Straße verkehren die Straßenbahnlinie 2 (seit Dezember 2008) bis zu ihrer Kleinzschachwitz genannten Endhaltestelle sowie die Buslinie 88, die nahe dem Elbufer in Höhe der Kleinzschachwitzer Anlegestelle der Pillnitzer Autofähre endet und nach Prohlis verkehrt. Weitere Buslinien der Dresdner Verkehrsbetriebe, die durch den Stadtteil fahren, sind die 86 von Heidenau nach Kreischa und die 65 von Heidenau/Luga nach Blasewitz. Insgesamt befinden sich im statistischen Stadtteil Kleinzschachwitz 4 Straßenbahn- und 26 Bushaltestellen.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

**Werden Sie Eigentümer dieses attraktiven Mehrfamilienhauses in Dresden-Kleinschachwitz!**

**Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> – eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger!**

**Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsgünstig gelegenen Straße im beliebten Dresdner Stadtteil Kleinschachwitz, der durch seine gute Infrastruktur und Nähe zur Elbe punktet.**

**Das im Jahr 1910 errichtete Gebäude erstreckt sich über Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss. Die Wohneinheiten sind in einem gepflegten Zustand und verfügen überwiegend über Laminatböden sowie helle Tageslichtbäder mit klassisch weißen Fliesen.**

**Im Dachgeschoss wurden zwei kleinere Wohnungen zu einer größeren Einheit zusammengelegt, wodurch ein besonders großzügiger Grundriss entstand. Ein zusätzliches Highlight ist der installierte Treppenlift, der den Zugang erleichtert und somit einen barrierearmen Wohnkomfort bietet.**

**Das Haus ist vollständig vermietet, es bestehen keine Leerstände und keine Mietrückstände. Auf Anfrage stellen wir Ihnen gern eine detaillierte Mietübersicht zur Verfügung. Aktuell wird eine Mietrendite von über 4,70 % erzielt – mit weiterem Potenzial zur Optimierung und Ausbau.**

**Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und investieren Sie in eine solide, nachhaltig vermietete Immobilie mit Entwicklungschancen in bester Dresdner Lage!**

**Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung.**

## **Ausstattung**

**Mehrfamilienhaus (helle Fassade) mit 5 Wohnungen, welche mit Lamimat versehen sind; helles Treppenhaus; weiß-gefließte Tageslichtbäder mit Wanne, barrierefrei plus Treppenlift im 2. Treppenhaus, Keller, Garten**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung, bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.***

***Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder suchen Sie etwas ganz bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offen halten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich.***

***Auf unserer Homepage [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de) unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Onlinesuchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

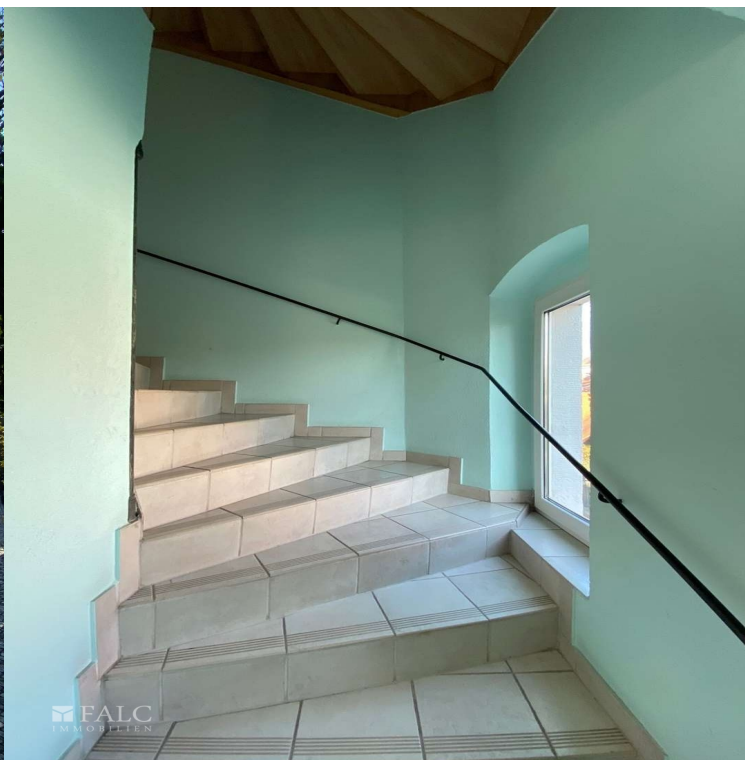
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



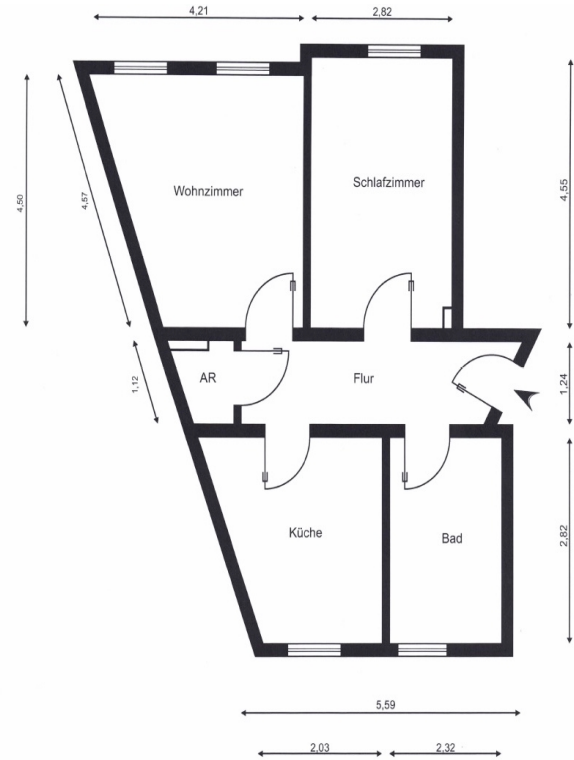
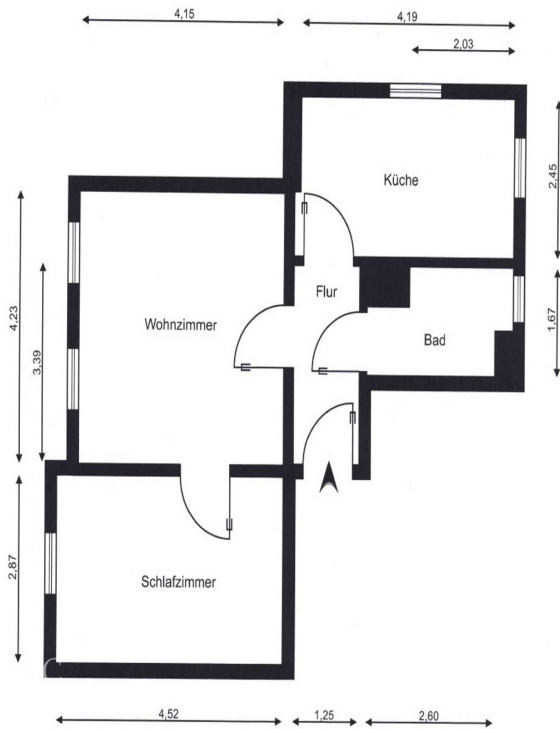
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

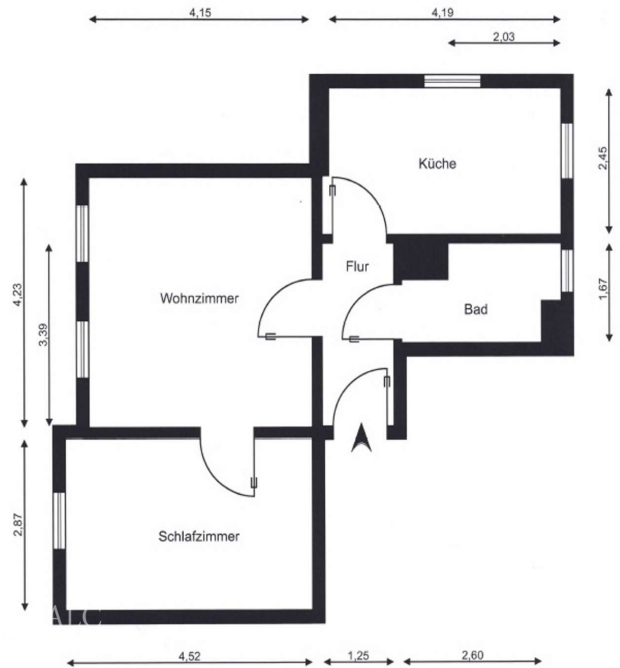
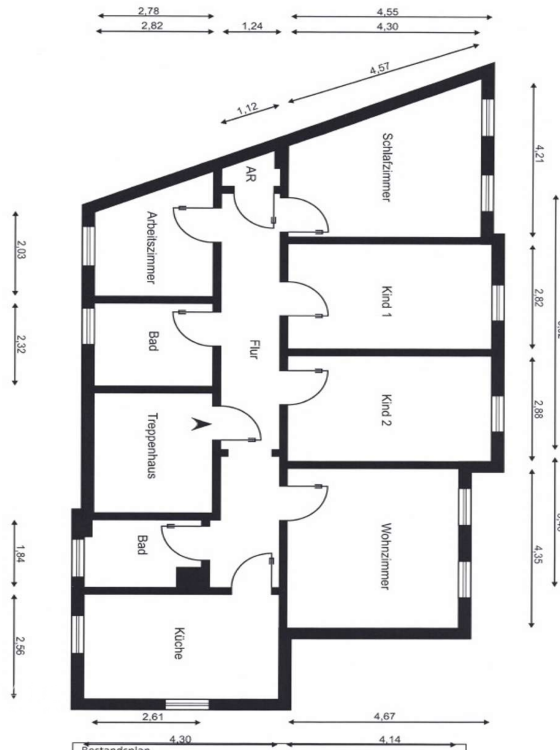
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

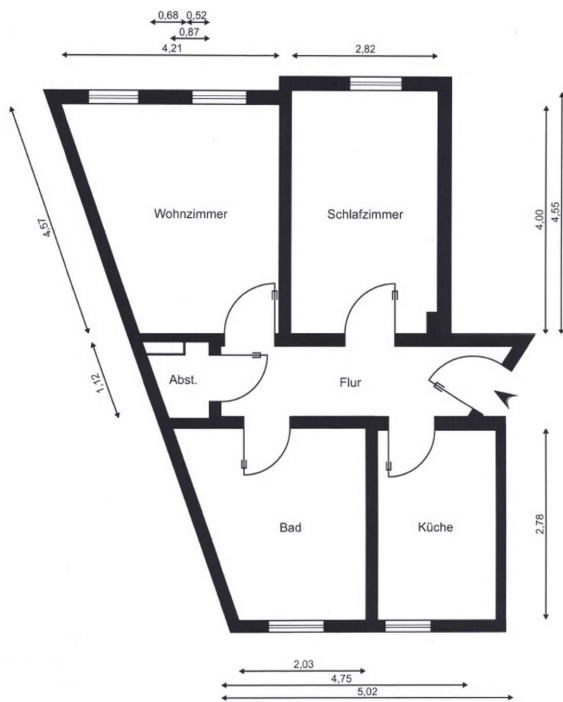
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)