

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Meißen

### renditestarkes saniertes Mehrfamilienhaus in Meißen mit Potential



Objekt-Nr. **OM-310596**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **645.000 €**

01662 Meißen  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1897	Nutzfläche	520,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	730,00 m <sup>2</sup>	Energieträger	Gas
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	19,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine Kapitalanlage, die Ihnen auch mit verändertem Zinsniveau noch Erträge bringen kann? Sie wünschen sich ein problemfreies Zinshaus mit ruhigen Mietern und ohne Renovierungsstau? Das Ganze am besten provisionsfrei?

Dieses denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus in verkehrsgünstiger Lage in Meißen-Triebischtal überzeugt mit wunderschöner Klinkerfassade, selektierter Mieterklientel und hohem Ertrag. Das Gebäude wurde in den 90er Jahren kernsaniert, anschließend wurden 2022 nochmals 7 von 8 Wohnungen vollständig renoviert und neu vermietet. In diesem Rahmen sind auch Treppenhaus, Kellerflächen, Fassade und Innenhof renoviert bzw. aufgearbeitet worden.

Die Fakten:

- 8 vollvermietete Wohnungen mit (44-70 qm) und eine langfristig vermietete Gewerbeeinheit
- JNKM IST: 38.330 € (Faktor 16.8)
- Gesamtfläche 520 qm, davon Wohnfläche 450 qm (8 WE) und Gewerbe 70 qm plus ca. 100 m<sup>2</sup> (Nebengelass)
- angenehme und freundliche Mieterklientel aus Familien, Arbeitnehmern und Rentnern

Der Zustand:

- neue Zentrale Gasheizung für das gesamte Haus aus 2024 (Ausnahme: Gewerbeeinheit)
- 7 von 8 Wohn-Einheiten vollständig renoviert vor Neuvermietung
- Renoviertes Treppenhaus
- Neue, moderne Klingelanlage sowie Briefkasten-Einheit
- Ausbau Innenhof als Lounge- und BBQ-Area
- sehr geräumiger, rückwärtiger Garten (Gesamtfläche Grundstück über 700 qm)

## Ausstattung

7 von 8 Wohnungen sind auf hohem Niveau saniert (neue Böden / Wände, Bäder überarbeitet), die restlichen 2 auf einfachem Level. Kommunalanlagen und Rückgebäude sind gepflegt und werden vom hausinternen Hausmeister betreut.

Das Objekt steht unter Denkmalschutz. Ein Energieausweis ist gemäß EnEV 2014 §16 Abs. 5 nicht erforderlich.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Garten, Vollbad

Sonstiges

Alle relevanten Unterlagen können auf Wunsch per Cloud zur Verfügung gestellt werden.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

WEITERE AUSKÜNFTE NUR MIT IDENTIFIZIERUNG

ANSCHRIFT

TELEFON

eMAIL

## Lage

Willkommen in Meißen – Wiege des bekannten Porzellans und malerische Kreisstadt im Freistaat Sachsen. Meißen überzeugt durch seine ruhige und dennoch zentrale Lage, denn Meißen liegt nur 25 km nordwestlich von Dresden. Zudem liegt die Stadt am Ausgang des Elbtalkessels an der Elbe und ihrem Nebenfluss, der Triebisch. Seit jeher überzeugt Meißen durch gehobene Architektur, große Villengrundstücke und sehr gut organisierte Infrastruktur. Neben der Nähe zu Dresden kann die Stadt selbst mit einem breiten Freizeitangebot punkten - sei es das Wandern durch die Weinberge entlang der sächsischen Weingüter oder dem Besuch der staatlichen Porzellan-Manufaktur HAUS MEISSEN.

Das Gebäude liegt sehr verkehrsgünstig im Stadtteil Triebischtal, in direkter Nähe zum Einkaufszentrum Kaufland (1 min Fußweg) sowie der Bahn-Station "Triebischtal" (3 min) Fußweg. Es ist daher ideal für ortsansässige Mieter oder auch Berufspendler nach Dresden geeignet (Zugfahrt ca. 40 min). Die berühmte Porzellanmanufaktur befindet sich auf derselben Straße (ca. 700 m). In gleicher Entfernung entsteht das Luxus-Wohnensemble "Rauhentalstr" von Corte Harmjanz, das dem gesamten Viertel weiter Auftrieb gibt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule,

Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

**Infrastruktur:**

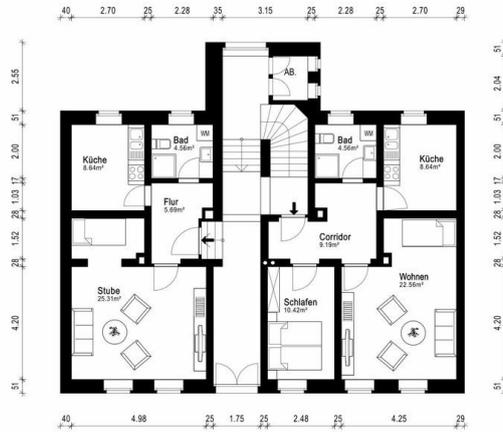
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



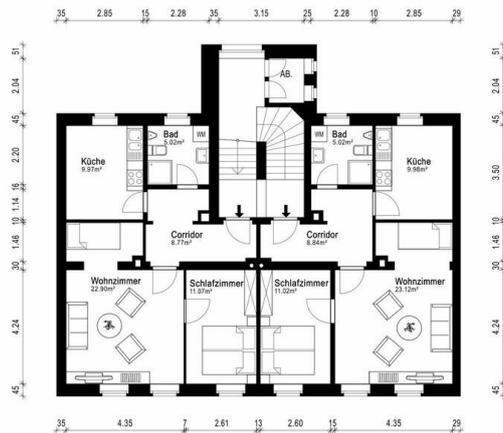
# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23



Objekt	MH		
Ort/Objekt	01662 Meissen, Böttgerstr. 3		
Parzelle	Erdgeschoss		
Maßstab	1:100	Datum	04.11.2021
Objekt-Nr.		Plan-Nr.	2
 <small>Architekt - CAD-Dienste - Planer</small>			

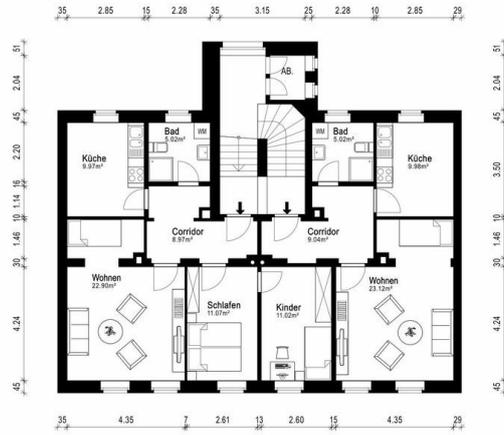
Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23



Objekt	MH		
Ort/Objekt	01662 Meissen, Böttgerstr. 3		
Parzelle	1. Obergeschoss		
Maßstab	1:100	Datum	04.11.2021
Objekt-Nr.		Plan-Nr.	3
 <small>Architekt - CAD-Dienste - Planer</small>			

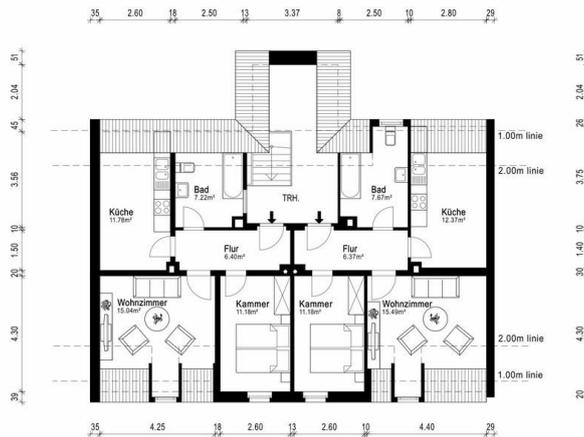
# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23



Objekt	MFH		
Ort/Objekt	01662 Meissen, Böttgerstr. 3		
Partikel	2. Obergeschoss		
Maßstab	1:100	Datum	04.11.2021
Objekt-Nr.		Plan-Nr.	g

Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23



Objekt	MFH		
Ort/Objekt	01662 Meissen, Böttgerstr. 3		
Partikel	Dachgeschoss		
Maßstab	1:100	Datum	04.11.2021
Objekt-Nr.		Plan-Nr.	g

# Exposé - Grundrisse

