

Exposé

ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG IM 1. OBERGESCHOSS IM ZENTRUM VON NOSSEN

Friedrich-List-Straße 6, 01683 Nossen
Wohnung Nr. 2 und Stellplatz 2



gepflegte ca. 54,55 m²-2-Raum-Wohnung mit Balkon und
PKW-Stellplatz im Innenhof

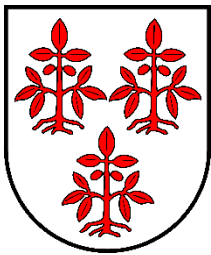
KURZBESCHREIBUNG

Objektbeschreibung

Schöne ca. 54,55 m² große Zweiraumwohnung im 1. Obergeschoss eines ca. 1918 errichteten Mehrfamilienwohnhauses in zentraler Lage in Nossen. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein PKW-Stellplatz.

Sie betreten die Wohnung über den L-förmig geschnittenen Flur, dieser bildet den Mittelpunkt der Einheit und von hier aus sind alle Räume erreichbar. Alle Wohnräume verfügen über große Fenster, die viel Licht hereinlassen und sind mit Laminat ausgestattet. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Dusche inkl. fester Duschtrennung, Lüfter, WC und Waschtisch ausgestattet. Die Küche verfügt über einen Fliesenspiegel und den Zutritt zum Balkon mit Blick in den Innenhof.

ORTSBESCHREIBUNG



Nossen kann wie alle Gemeinden in der Lommatzcher Pflege sowie im Klosterbezirk Altzella auf eine lange Geschichte und Tradition verweisen. Die erste urkundliche Erwähnung findet sich 1185 im Zusammenhang eines Rechtsstreites zwischen Rittern von Nuzzin und dem Kloster Altzella.

Einen wirtschaftlichen Aufschwung erlebte Nossen mit Beginn des 20. Jahrhunderts unter dem Bürgermeister Dr. Eberle, der die Stadtflurfläche durch Zukäufe verdoppelte. In seine Amtszeit fiel auch

der Neubau des Rathauses 1914 - 1917. Im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Nossen zum Eisenbahnknotenpunkt. In den Jahren 1869 bis 1880 wurden die Bahnstrecken nach Döbeln, Meißen, Freiberg und Lommatzsch in Betrieb genommen.

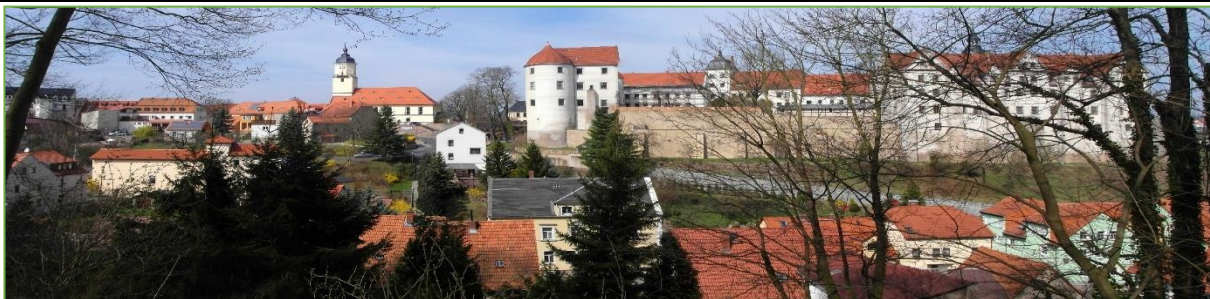
Die günstige Lage zwischen zwei Autobahnen ausnutzend, erlebte Nossen ab 1990 den zweiten großen wirtschaftlichen Aufschwung mit dem Ausbau von Gewerbegebieten, in denen sich neben Logistikunternehmen, Klein- und Mittelständige Unternehmen ansiedelten.

Das Stadtzentrum mit seinem einmaligen Ensemble rund um den Markt und das Rathaus wurden aufwendig saniert und steht jetzt nahezu vollständig unter Denkmalschutz.

Im Klosterpark Altzella und im Schloss Nossen gibt es zahlreiche Ausstellungen, Veranstaltungen, Führungen und Konzerte, im Stadtgebiet jährlich den Tanz in den Mai, das Weinfest sowie den Nossener Weihnachtsmarkt.

Einwohnerzahl

Nossen, ca. 28.044 Einwohner



Verkehrslage



Durch die unmittelbare Anbindung an die A14 sowie die A4 sind die sächsischen Oberzentren Chemnitz, Leipzig und Dresden gut erreichbar. Über die B175 ist Nossen mit Döbeln und über die B101 mit Freiberg verbunden. Nossen ist an das dichte Netz des ÖPNV angeschlossen und mit den umliegenden Gemeinden und Dresden vernetzt. In Dresden haben Sie Anschluss an das bundesweite ICE-Netz und erreichen dort den Flughafen Dresden in kürzester Zeit.

Nachbarbebauung und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich im Zentrum Nossens. Hier herrscht urbane Umgebungsbebauung zur Wohnnutzung mit hohem Gewerbeanteil, geprägt durch einen hohen Begrünungsgrad. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Objekt befinden sich Lebensmittelmärkte sowie Restaurants und Cafés und alle Dinge des täglichen Bedarfs. Banken, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kitas oder Parks finden Sie in unmittelbarer Entfernung. Im Umfeld befinden sich Wälder und Naherholungsmöglichkeiten.

Ver-/Entsorgung

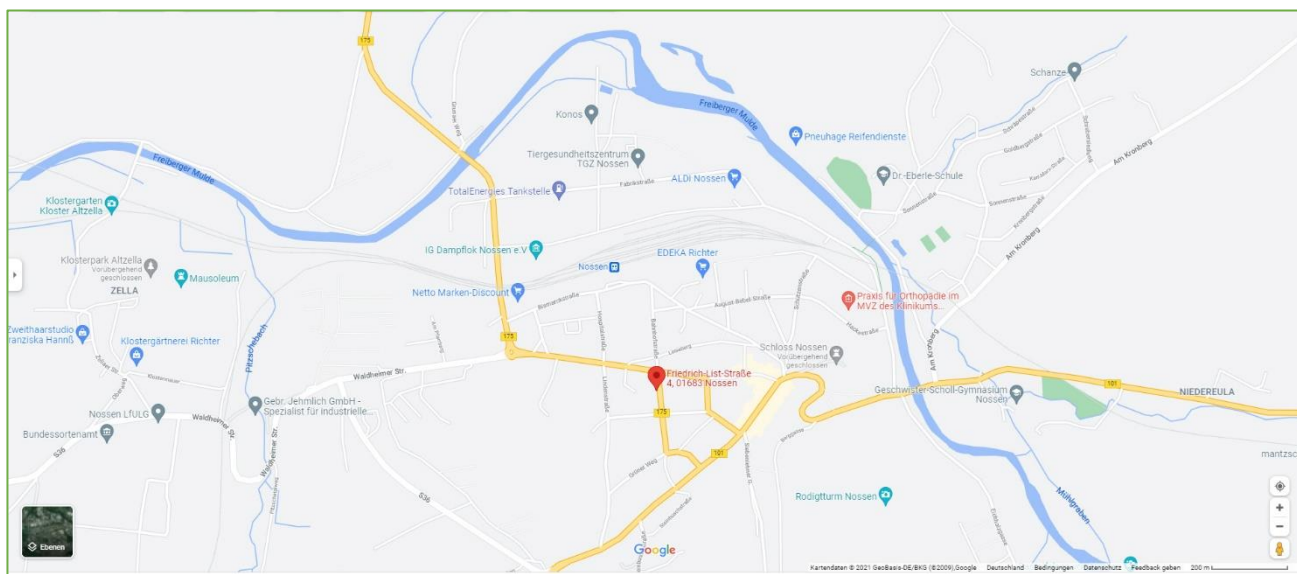
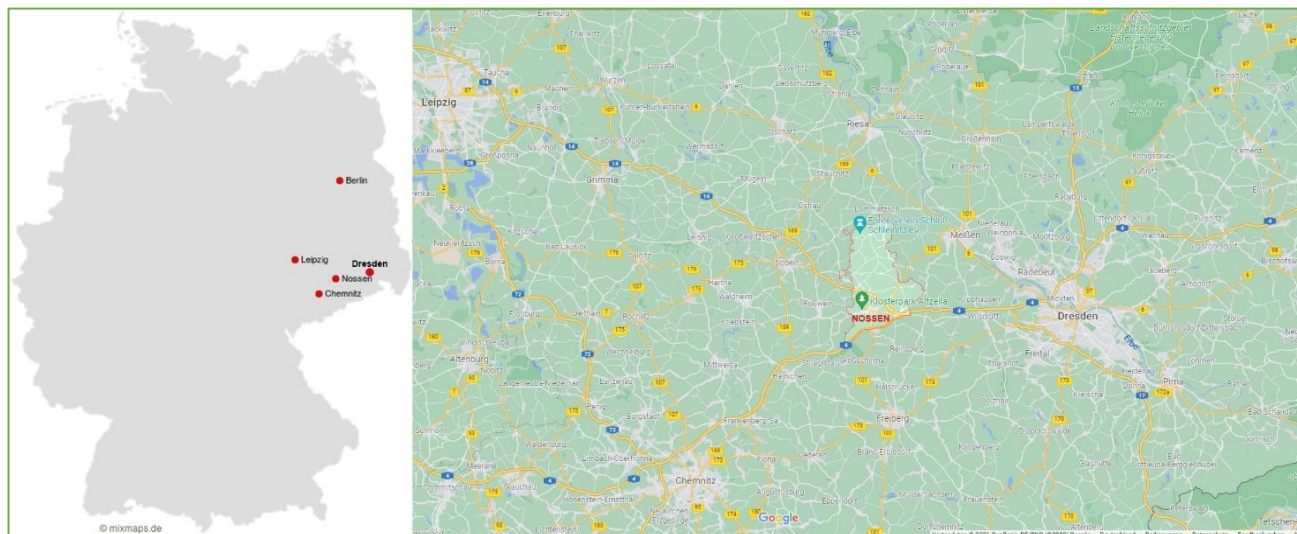
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss liegen an.

Erschließung

stadttechnische Medien liegen ortsüblich an, Abwässer werden über die städtische Kanalisation entsorgt



OBJEKTLAGE





Mein Finanzpartner

AUSSENANSICHTEN – HAUS



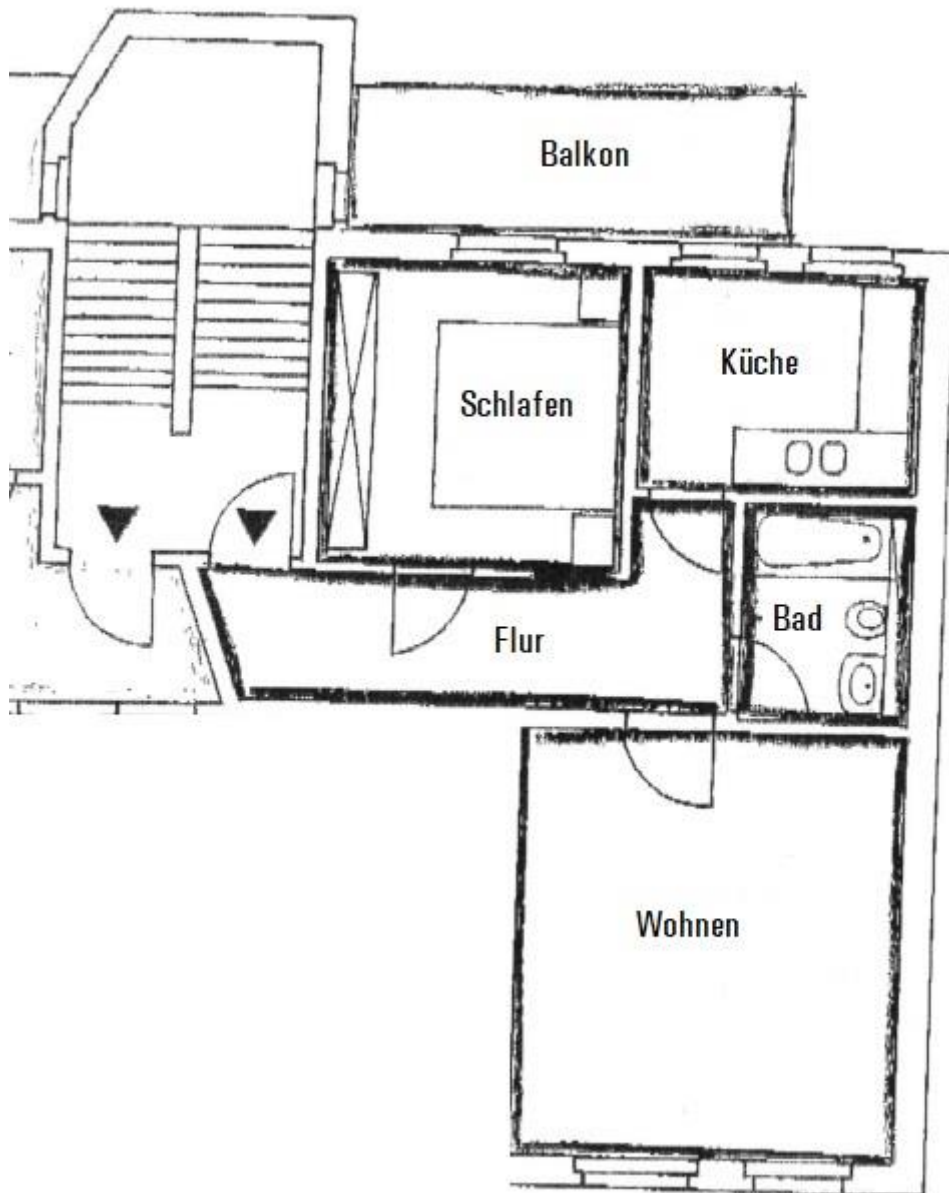
OBJEKTÜBERSICHT

WOHNUNGSGRÖSSE	ca. 54,55 m ²
ETAGE	1.Obergeschoss links
GEBÄUDEART	Unterkellertes Mehrfamilienhaus in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss
BAUJAHR	ca. 1918
SANIERUNG, MODERNISIERUNG	ca. 2013
DACH	ausgebautes Mansardendach, Holzkonstruktion mit Wärmedämmung, rote Ziegeleindeckung (Frankfurter Pfanne) und Gauben in Kunstschiefer, Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
FASSADE	Mineralputz mit Farbanstrich
HEIZUNG	zentrale Erdgasheizung mit Warmwasserbereitung, Wandheizkörper mit Farbanstrich
ENERGIEAUSWEIS	verbrauchsorientiert 66,5 kWh/(m ² *a), Energieeffizienzklasse: B, Energieverbrauch für Warmwasser enthalten, aktuell bis 17.02.2030, Energieträger Erdgas E
FENSTER	weiße Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, Dreh-Kipp-Funktion
BAD	innenliegendes Badezimmer wurde raumhoch gefliest mit Dusche inkl. fester Duschtrennung, Lüfter, WC und Waschtisch
KÜCHE	Küche mit PVC-Belag, Fliesenspiegel und Zugang zum Balkon
FUSSBÖDEN	Laminat in allen Wohnräumen, Fliesen im Bad, PVC-Belag in der Küche
WANDBEKLEIDUNGEN	Raufasertapete, Fliesen
TÜREN	Kunststoff-Haustür, Holztüren in der Wohnung inkl. elektrischen Türöffner mit Gegensprechanlage
BALKON	Ja, vorhanden
SONSTIGES	Kellerabteil

NOSSEN



GRUNDRISS



EIGENTÜMERINFORMATIONEN

Miteigentumsanteile	WE 2: 70,63 MEA / 1.000 MEA
Hausgeldzahlung	WE 2: 60,00 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 37,50 € und nicht umlagefähige Kosten: 22,50 €
Instandhaltungsrücklage	WE 2: 1.656,34 € zum 31.12.2021
Mieter	WE 2: vermietet seit 15.08.2021 SP 2: vermietet
Nettokaltmiete WE	355,00 € p.m. 4.260,00 € p.a.
Nettokaltmiete SP	18,00 € p.m. 216,00 € p.a.
Gesamtmieteinnahmen	373,00 € p.m. (entspricht monatlich 6,84 €/m ²) 4.476,00 € p.a.
Kaufpreis	111.900,00 €

INNENANSICHTEN DER WOHNUNG

WOHNZIMMER, SCHLAFZIMMER, FLUR, BAD, KÜCHE MIT ZUGANG ZUM BALKON





Mein Finanzpartner

GEMEINSCHAFTSRÄUME WOHNUNGSEINGÄNGE, HAUSFLUR, KELLER





Mein Finanzpartner

FRIEDRICH-LIST-STRASSE 6, 01683 NOSSEN



„Immobilien können weder verloren gehen oder gestohlen noch mitgerissen werden. Mit gesundem Menschenverstand gekauft, vollständig bezahlt und mit angemessener Sorgfalt verwaltet, handelt es sich um die sicherste Investition der Welt.“

– Franklin D. Roosevelt, 32. Präsident der USA

Haftungshinweis:

Die von uns gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen nach Informationen des Vermieters/ Verkäufers und den uns übergebenen Informationen zusammengestellt. Eine Gewähr für diese Angaben können wir nicht übernehmen. Wichtige Zahlen und Informationen sind am Objekt zu überprüfen.

Zwischenvermietung/ -verkauf bleibt vorbehalten.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass alle Angaben und Preise sowie Reservierungen unverbindlich sind und immer nur vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers gelten. Ein Rechtsanspruch auf einen Kauf- oder Mietvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung des selbigen durch den Eigentümer zustande. Gültig ist der tatsächlich abgeschlossene Kauf- oder Mietvertrag, die Teilungsverträge, der Verwalter- sowie der Darlehensvertrag.

Die eingestellten Grundrisse sind Darstellungsbeispiele! Es können sich Abweichungen ergeben.