

Exposé

**ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNG IM 2. OBERGESCHOSS
IN DER INNENSTADT VON NOSSEN**



Friedrich-List-Straße 4, 01683 Nossen
Wohnung Nr. 10 und Garage 16

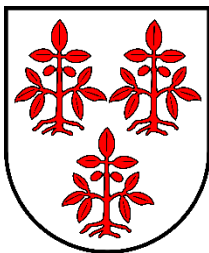
gepflegte ca. 59 m²-2-Raum-Wohnung mit Balkon und
Garage im Innenhof

KURZBESCHREIBUNG

Objektbeschreibung

Schöne ca. 59 m² große Zweiraumwohnung im 2.Obergeschoss eines ca. 1918 errichteten Mehrfamilienwohnhauses in zentraler Lage in Nossen. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie eine Garage. Sie betreten die Wohnung über einen Flur, dieser bildet den Mittelpunkt der Einheit und von hier aus sind alle Räume erreichbar. Alle Räume verfügen über große Fenster, die viel Licht hereinlassen. Die Wohnräume sind mit Parkett ausgestattet. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Küche verfügt über einen Fliesenspiegel und den Zutritt zum großzügigen Balkon in den Innenhof zeigend.

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 Stadflurfläche 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.

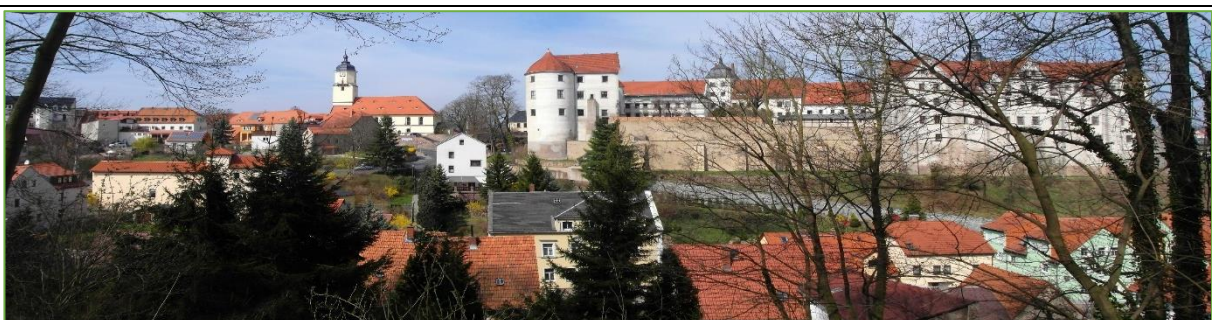
Die günstige Lage zwischen zwei Autobahnen ausnutzend, erlebte Nossen ab 1990 den zweiten großen wirtschaftlichen Aufschwung mit dem Ausbau von Gewerbegebieten, in denen sich neben Logistikunternehmen, Klein- und Mittelständige Unternehmen ansiedelten.

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

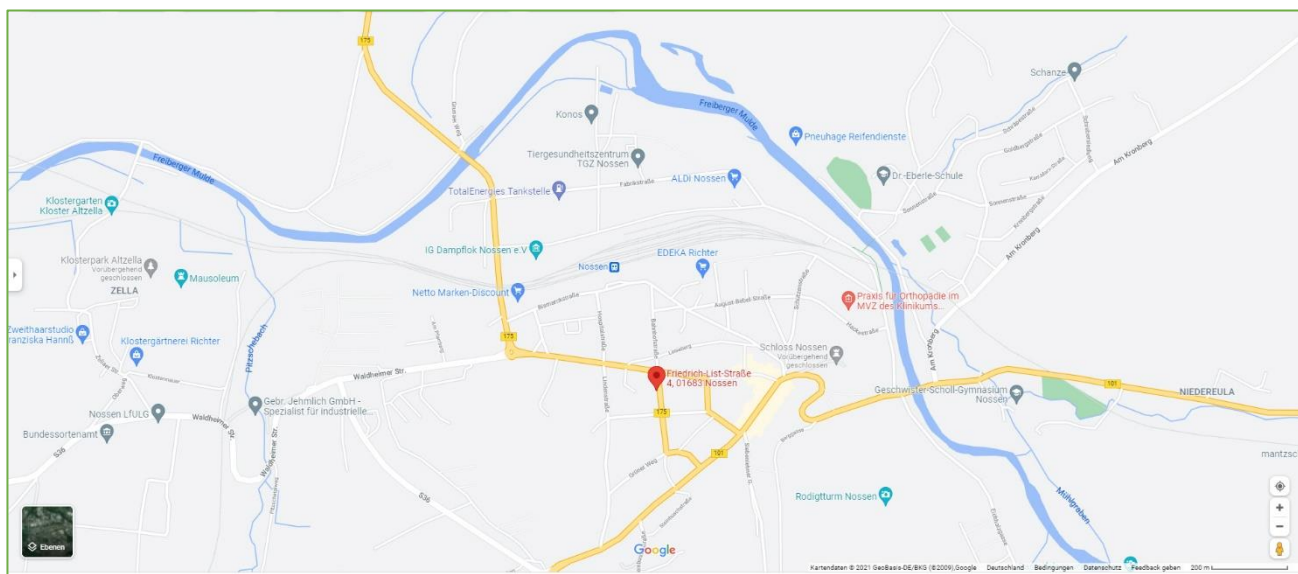
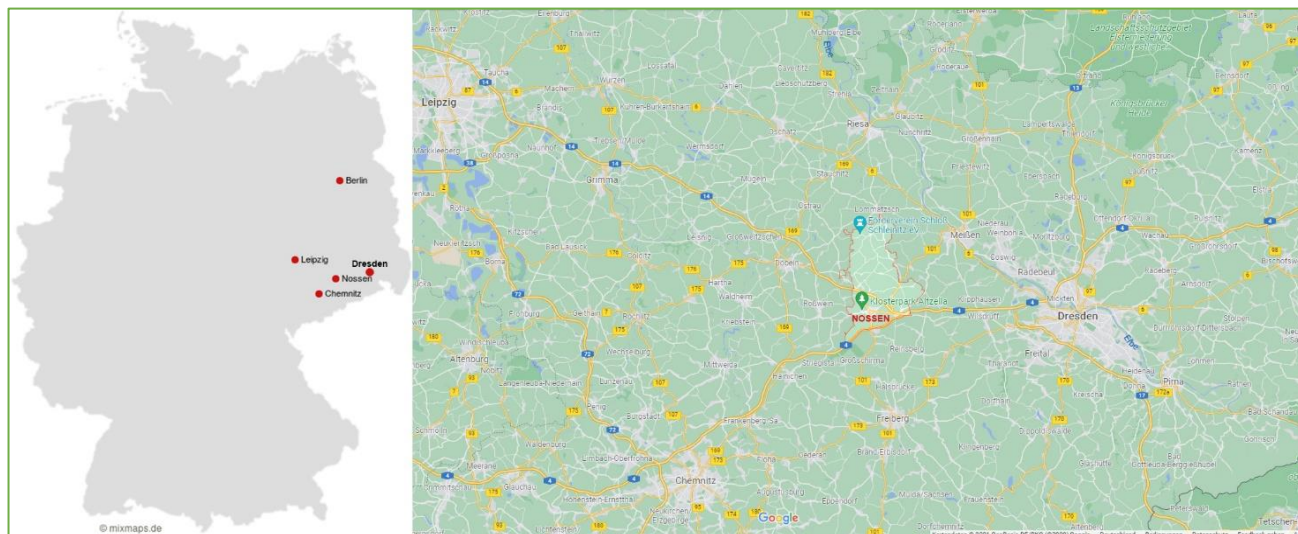
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss liegen an.

Erschließung

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



OBJEKTLAGE





Mein Finanzpartner

AUSSENANSICHTEN – HAUS



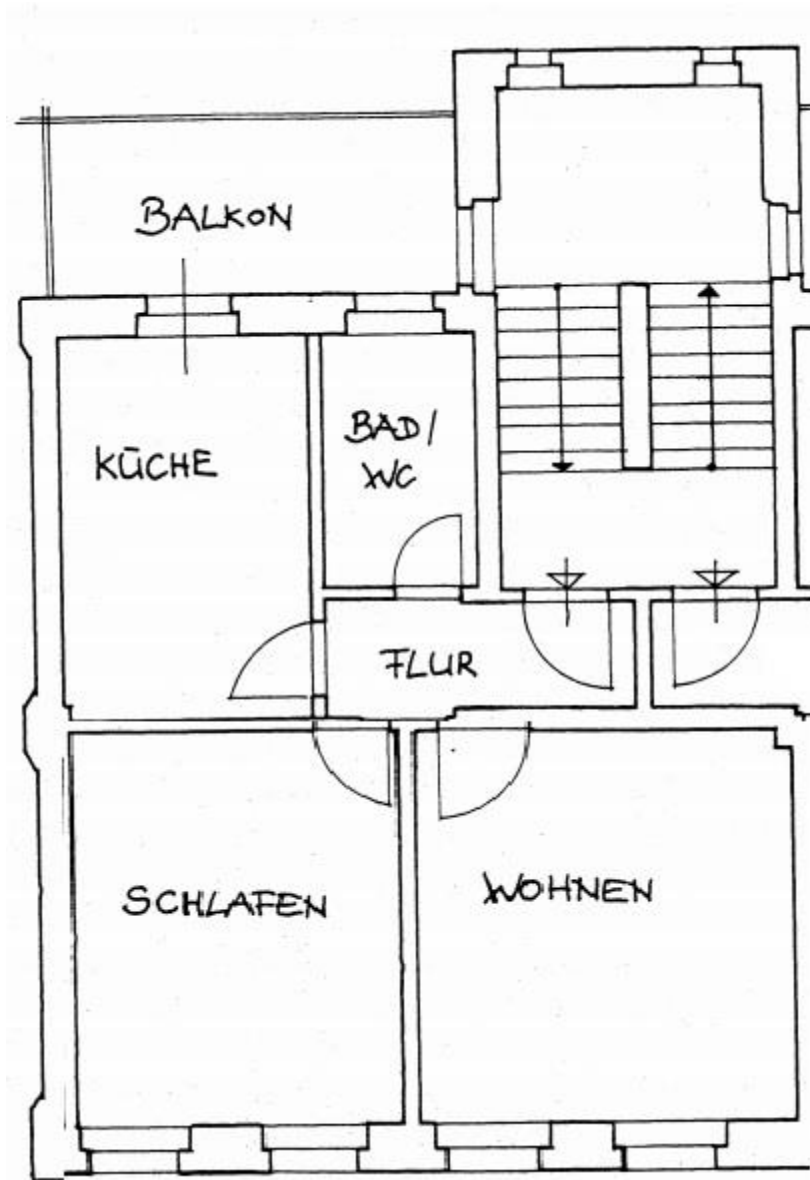
OBJEKTÜBERSICHT

WOHNUNGSGRÖSSE	ca. 59,00 m ²
ETAGE	2. Obergeschoss
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 (BHKW), 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	Tageslichtbad wurde türhoch gefliest mit Badewanne, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
KÜCHE	Küche mit PVC-Belag, Fliesenspiegel, Zugang zum Balkon
FUSSBÖDEN	Parkett 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 und Garage

NOSSEN



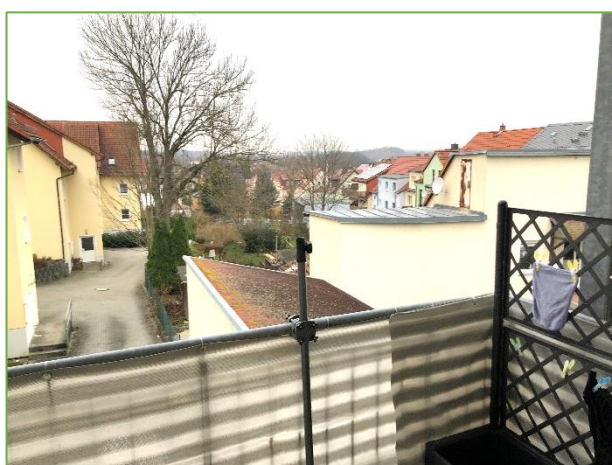
GRUNDRISS



EIGENTÜMERINFORMATIONEN

Miteigentumsanteile	WE 10: 80,63 MEA / 1.000 MEA Garage 16: 2 MEA / 1.000 MEA
Hausgeldzahlung	WE 10: 70,00 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 47,30 € und nicht umlagefähige Kosten: 22,70 € Garage 16: 1,60 € p.m., davon umlagefähige Kosten: 1,30 € und nicht umlagefähige Kosten: 0,30 €
Instandhaltungsrücklage	WE 10: 329,57 € zum 31.12.2020 Garage 16: 8,17 € zum 31.12.2020
Mieter	WE 10: vermietet seit 01.05.1999 Garage 16: befindet sich in der Neuvermietung
Nettokaltmiete WE	330,00 € p.m. 3.960,00 € p.a.
Soll-Nettokaltmiete Garage	32,00 € p.m. 384,00 € p.a.
Gesamtmieteinnahmen	362,00 € p.m. (entspricht monatlich 6,14 €/m ²) 4.344,00 € p.a.
Kaufpreis	108.600,00 €

BEISPIELHAFTER INNENANSICHTEN AUS GLEICHWERTIGER WOHNUNG WOHNZIMMER, SCHLAFZIMMER, FLUR, BAD, BALKON, KÜCHE MIT ZUGANG ZUM BALKON





Mein Finanzpartner

GEMEINSCHAFTSRÄUME WOHNUNGSEINGÄNGE, HAUSFLUR, KELLER





Mein Finanzpartner

FRIEDRICH-LIST-STRASSE 4, 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.