



Deutsche Sachwert Kontor AG



DSK Nr. 52 „Rendite-Globalobjekt“ bodenständig | gepflegt | gut vermietet

Wohnen in bodenständiger Lage in 01454 Radeberg | attraktive Kapitalanlage | nur Kompletterwerb



- Standort
- Kaufpreise
- Miete
- Wohneinheiten

01454 Radeberg (bei Dresden)

573.369 € (= ca. 2.482 €/m², inkl. Kfz-Stellflächen)

21.788 € p. a. (= 1.815 € mtl. | 7,86 €/m² mtl. | inkl. Mietzuschuss)

3 Wohnungen (**61 m²**, 2 x **85 m²**), 3 und 4 Zimmer
(ca. 231 m² Gesamtwohnfläche, 710 m² Grundstück)
attraktive **familiengerechte**, für **Homeoffice** geeignete Grundrisse,
Tageslichtbäder, Keller, großer Garten

- Heizung/Energieausweis

Zentrale Erdgasheizung mit Warmwasserbereitung und separatem
Warmwasserspeicher, 175,8 kWh/(m² a) verbrauchsorientiert

- Abschreibung (AfA)

2,5 % p.a. (linear) auf Gebäudeanteil (**ca. 92 % vom Kaufpreis**)

- Baujahr

ca. 1910 | ca. 1992 Kernsanierung | **2012 + 2019** Modernisierung

Immer mehr Menschen zieht es zum Wohnen ins großstadtnahe grüne Umland. **Profitieren Sie als Kapitalanleger*in hier von aktuell noch günstigen Kaufpreisen und einer steigenden Mietrendite.**

Viele mittelständische Unternehmen aus verschiedensten Wirtschaftszweigen haben ihren Sitz in der Region rund um Dresden. Das über 800-jährige **Radeberg** ist international berühmt für sein Bier: „**Das Radeberger**“.

Die Stadt mit ihren rund 18.900 Einwohnern ist ein prosperierendes Mittelzentrum. Die **unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Dresden** und die erstklassige Anbindung an das Straßennetz und Schienennetz machen die Stadt zu einem **gefragten Wirtschaftsstandort** und auch als **familienfreundlichen Wohnstandort beliebt**. Hier kann man nicht nur vielseitig arbeiten, sondern ebenso toll leben. Doch das Wohnungsangebot ist knapp.

Ins Stadtzentrum Dresden sind es gerade einmal 17 km. Die Strecke verläuft mitten durch die wunderschöne Dresdner Heide.

Radeberg ist hervorragend an die **Bahnstrecke Görlitz-Dresden** angebunden. Die Bahn bringt Sie binnen ca. **20 Minuten zum Dresdener Hauptbahnhof**. Dort halten stündlich ICE-Züge aus Richtung Frankfurt, Leipzig, Köln, Fulda und Erfurt.

Der **öffentliche Personennahverkehr ist bestens ausgebaut** und bringt Sie zuverlässig zum 14 km entfernten Flughafen Dresden oder ins Umland per Bus, Tram oder S-Bahn.

Fazit: Radeberg bietet hervorragende Möglichkeiten für Ihre Immobilien-Investition. Profitieren Sie davon.

Das angebotene Mehrfamilienhaus ist **gut vermietet** und bietet Ihnen als Kapitalanlage ein faires Preis-/Leistungsverhältnis. Das massiv gebaute und unterkellerte Gebäude liegt in einer **bodenständigen Wohngegend** mit geringem Gewerbeanteil und hohem Begrünungsgrad. Ein toller Garten für alle drei Mietparteien bietet viel Platz für Aktivitäten und einem guten Glas Wein.

In einem Umkreis von ca. 300 Metern finden Sie Lebensmittelmärkte sowie Restaurants, Cafés und alle Dinge des täglichen Bedarfs im Einkaufszentrum „Silberberg Center“. Mit dem Fahrrad erreichen Sie den Stadtkern in etwa 5 Minuten.

Das Haus wurde in etwa 1992 kernsaniert. Im Jahr 2019 erfolgten zuletzt umfangreiche Modernisierungen. Das **Dachgeschoss ist ausgebaut und gedämmt**. Die gemütlichen Wohnungen überzeugen durch viel Licht, einer modernen Ausstattung und bedarfsgerechte, praktische Grundrisse.

Regional besteht ein gesteigerter Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen. Das **Mietniveau ist weiter steigend**.

Die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und ein knappes Angebot bilden für Sie als Kapitalanleger* in eine gute Basis für eine weiterhin **solide Vermietung und Wertentwicklung**. **Profitieren Sie davon.** Informieren Sie sich bei Ihrem persönlichen Ansprechpartner*in über Ihre Anlagemöglichkeiten.