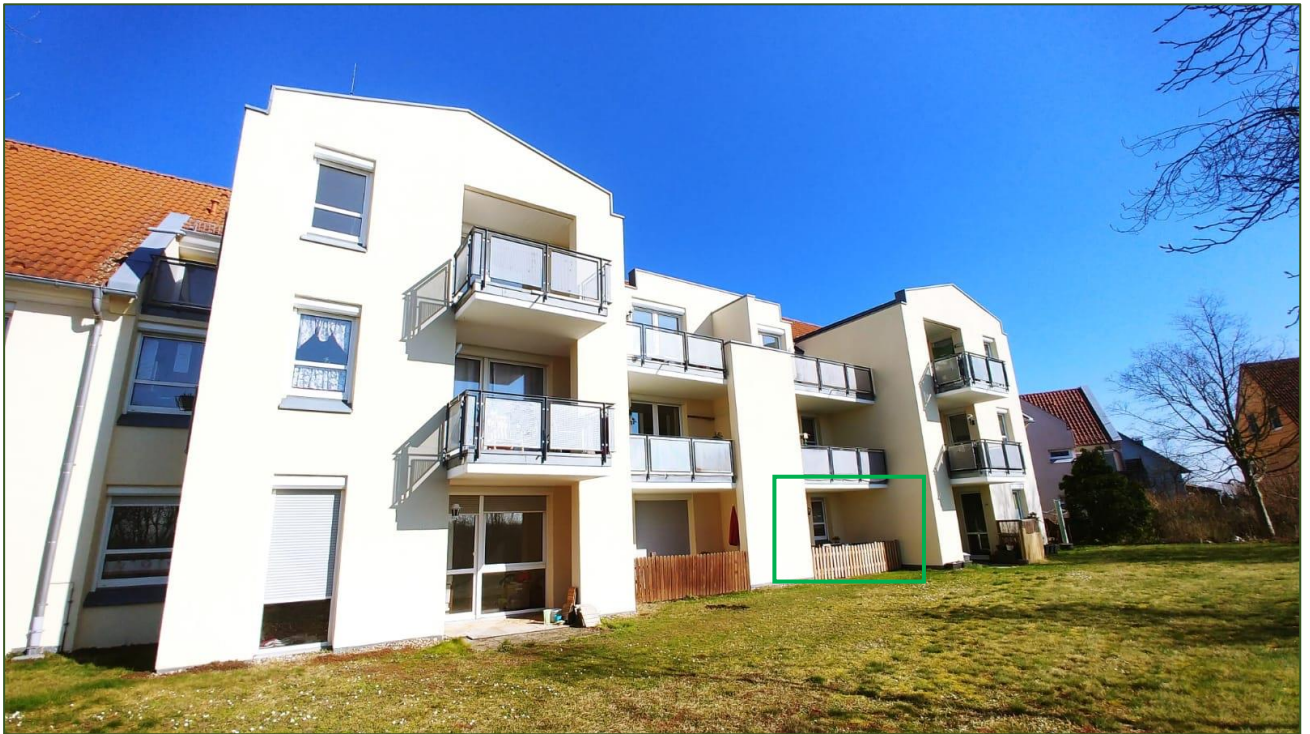


# Exposé

**ATTRAKTIVE 2-RAUM-EIGENTUMSWOHNUNG  
MIT 2 TERRASSEN UND TG-STELLPLATZ  
IM SPECKGÜRTEL VON MEISSEN**



Buchenstraße 1 in 01689 Niederau OT Ockrilla  
Wohnung Nr. 4, Erdgeschoss und Tiefgaragenstellplatz Nr. 4

wohfreundliche ca. 61,38 m<sup>2</sup>-2-Raum-Wohnung mit 2 Terrassen und  
Tiefgaragenstellplatz

## KURZBESCHREIBUNG

Das Objekt liegt idyllisch am Rand einer ca. 1995 errichteten Wohnsiedlung in Niederau bei Meissen. Die attraktive Erdgeschosswohnung verfügt über einen eigenen Wohnungszugang mit kleiner integrierter Terrasse. Durch die darüber liegenden Balkone ist der Eingangsbereich teilweise überdacht. Von dem länglich geschnittenen Flur gehen der Abstellraum sowie der Wohnbereich ab. Das Wohnzimmer bildet bei dieser Wohnung den Mittelpunkt der Einheit und dieses bietet den Zugang zu allen weiteren Räumen. Die Küche ist halboffen zum Wohnzimmer gestaltet und bietet genügend Platz und Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung. Die großzügige Terrasse grenzt an die Küche und das Wohnzimmer und ist durch eine zweiflügelige Tür begehbar mit Blick auf die Grünfläche am Haus. Das Schlafzimmer ist praktisch geschnitten. Das Tageslichtbad ist weiß gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz.

## ORTSBESCHREIBUNG

---

### Niederau



Die Gemeinde Niederau befindet sich geografisch zwischen dem Touristenmagneten Meißen, dem Luftkurort Weinböhla und Moritzburg, bekannt durch das Wasserschloss von August dem Starken und als Drehort des Weihnachtsklassikers „Drei Haselnüsse für Aschenputtel“.

Die gewachsene und hervorragend ausgebaute Infrastruktur sowie die Nähe zur Landeshauptstadt und Kunstmetropole Dresden sowie zum Nationalpark Sächsische Schweiz machen Niederau auch als familienfreundlichen Wohnort attraktiv und ist besonders reizvoll für Immobilienliebhaber, die ein entspanntes Leben abseits vom Massentourismus in angenehmer Ruhe und zu erschwinglichen Preisen suchen.

Im Stadtteil Oberau wurde Mitte des vergangenen Jahrhunderts der erste deutsche Eisenbahntunnel und damit die erste „Fernverkehrsstrecke“ zwischen Dresden und Leipzig geschaffen, und somit die Weichen für die Expansion der Bahn gestellt. Dem Zahn der Zeit trotzend, ist der Bahnhof Niederau heute Deutschlands ältester erhaltener Bahnhof, wo 1992 sein 150-jähriges Bestehen gefeiert wurde.

Niederau besticht durch seine gute Lage aber auch durch seine unberührte Natur. In den ausgedehnten Mischwäldern bieten Wander-, Rad- und Reitwege vielseitige Möglichkeiten der Entspannung. Der sächsische Weinwanderweg und der nahe Elbradweg sind nur zwei der vielen gut ausgeschilderten Wege. Im Waldbad Oberau lässt es sich im Sommer herrlich abkühlen und entspannen.

### Einwohnerzahl

Niederau, ca. 4.040 Einwohner





### Verkehrslage



Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung ist Niederau die Stadt der kurzen Wege. Straße (Autobahn A4, A14, A13, B101, B6), Bahn, Bus und Schiff sorgen für eine gute und schnelle Erreichbarkeit aller Ziele in Niederau und von Niederau aus nach Dresden (mit dem RB nur 30 Minuten), ins Erzgebirge und in die Sächsische Schweiz. In Dresden haben Sie Anschluss an das bundesweite ICE-Netz und erreichen den Flughafen Dresden in kürzester Zeit.

### Nachbarbebauung

Das Objekt liegt am Rande von Meißen in Niederau/ OT Ockrilla oberhalb einer ca. 1995 neu errichteten Wohnsiedlung. Die umliegende Bebauung ist durch errichtete Eigenheime und Mehrfamilienhäuser geprägt und sehr gepflegt. In einem Umkreis von ca. 3 km finden Sie einen Demeter Bauernhof, bei dem Sie Bio-Produkte kaufen können. In 4 km Entfernung befinden sich Lebensmittelmärkte, Restaurants und Cafés und alle Dinge des täglichen Bedarfs in Meißen. Banken, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kitas sind dort gut erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt. Im Umfeld befinden sich Naherholungsmöglichkeiten.

### Ver-/Entsorgung

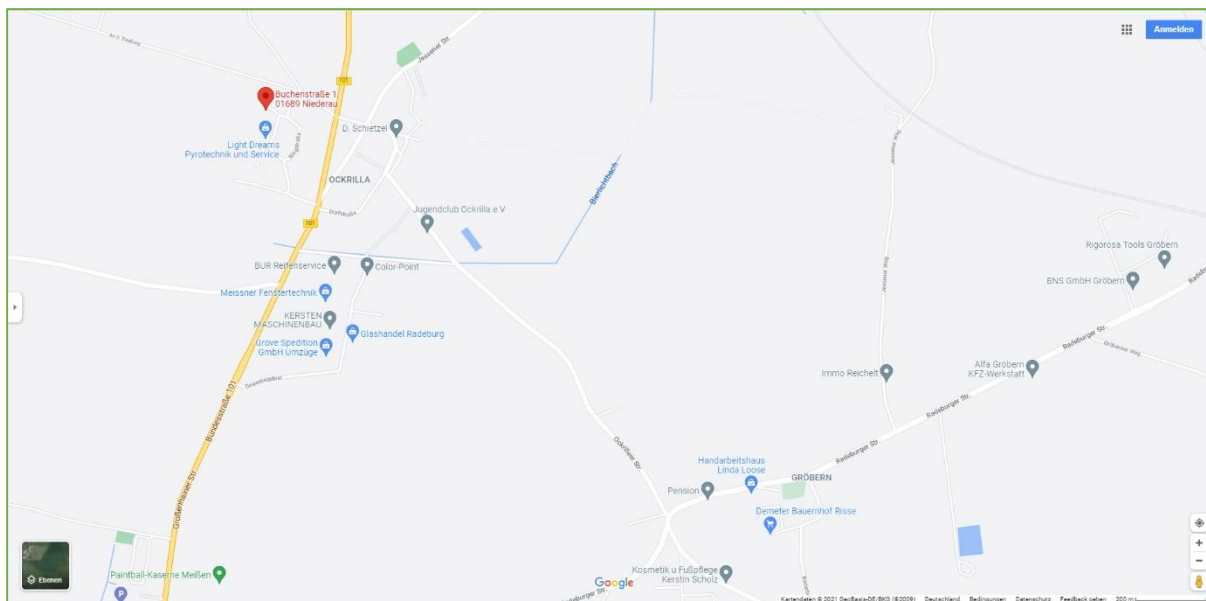
Wasser, Strom, öffentliche Be- und Entwässerung, Telefon, Internetanschluss

### Erschließung

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



## OBJEKTLAGE







Mein Finanzpartner

## AUSSENANSICHTEN – HAUS

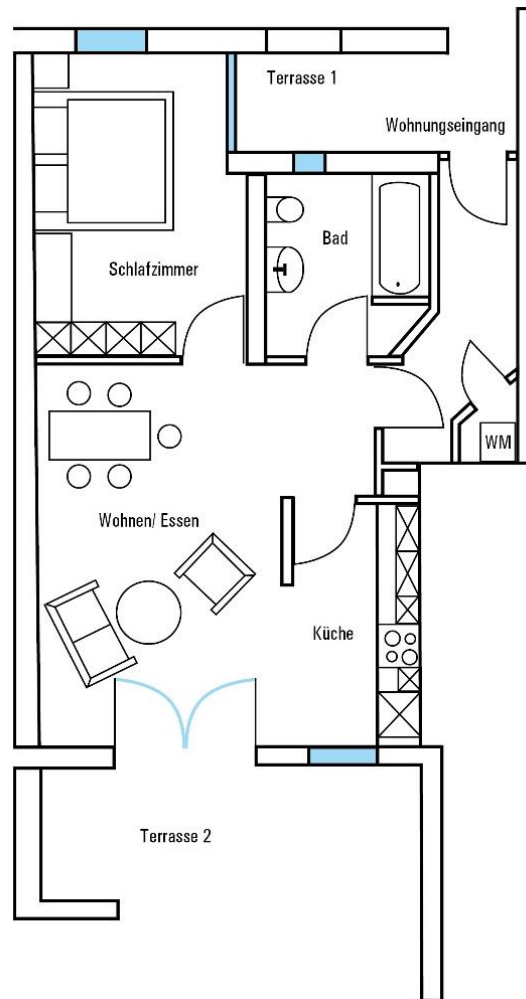
**STRASSESEITE, BALKONSEITE, TIEFGARAGENZUFAHRT, GRÜNFLÄCHE HINTER DEM HAUS**



## OBJEKTÜBERSICHT

<b>WOHNUNGSGRÖSSE</b>	ca. 61,38 m <sup>2</sup>
<b>ETAGE</b>	Erdgeschoss
<b>GEBÄUDEART</b>	Unterkellertes Mehrfamilienhaus in Massivbauweise
<b>BAUJAHR</b>	ca. 1995
<b>SANIERUNG, MODERNISIERUNG</b>	2017 Umrüstung der Heizungsanlage, 2018/2019 Fassadenanstrich, Malermäßige Instandsetzung der Wohnung und Instandsetzung des Laminates (2021)
<b>DACH</b>	Pfettendachstuhl, Eindeckung mit roten Pfannen-Tonziegel
<b>FASSADE</b>	Mineralputz mit Farbanstrich
<b>TREPPEN</b>	massive stahlbeton Fertigteiltreppe mit Natursteinbelag und Stahlgeländer
<b>HEIZUNG</b>	zentrale Gasheizung mit Warmwasserbereitung, Wandheizkörper mit Farbanstrich
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	Energieverbrauchskennwert 176 kWh (m <sup>2</sup> a), mit Warmwasser, Klasse F, Baujahr 1995/2017 verändert, Befeuerungsart Flüssiggas, gültig bis 18.04.2028
<b>FENSTER</b>	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und Rollläden
<b>BAD</b>	Tageslichtbad deckenhoch gefliest mit Badewanne, WC und Waschtisch
<b>KÜCHE</b>	offene Küche mit Fliesenspiegel und Fenster
<b>FUSSBÖDEN</b>	in Küche PVC-Designbelag, im Bad und Abstellraum Fliesen, Laminat in allen Wohnräumen
<b>WANDBEKLEIDUNGEN</b>	Raufasertapete, Fliesen
<b>TÜREN</b>	furnierte Türen, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage
<b>TERRASSEN</b>	1 Terrasse vor der Wohnungseingangstür, 1 Terrasse am Wohnzimmer
<b>SONSTIGES</b>	Tiefgaragenstellplatz, Abstellraum im Keller

## GRUNDRISS



## EIGENTÜMERINFORMATIONEN

<b>MITEIGENTUMSANTEIL</b>	541 MEA / 10.000 MEA
<b>HAUSGELDZAHLUNG</b>	195,00 € davon umlagefähige Kosten: 121,00 € und nicht umlagefähige Kosten: 74,00 €
<b>MIETER</b>	Wohnung + Stellplatz seit dem 01.02.2022 vermietet
<b>NETTOKALTMIETE</b>	420,00 € p.m. 5.040,00 € p.a.
<b>STELLPLATZMIETE</b>	35,00 € p.m. 420,00 € p.a.
<b>GESAMTMIETEINNAHMEN</b>	<b>455,00 € p.m.</b> (entspricht monatlich 7,41 €/m <sup>2</sup> ) <b>5.460,00 € p.a.</b>
<b>KAUFPREIS</b>	<b>156.000,00 €</b>



## INNENANSICHTEN DER WOHNUNG

### AUßENANSICHT EINGANG UND TERRASSE 1, FLUR, ABSTELLRAUM, SCHLAFZIMMER





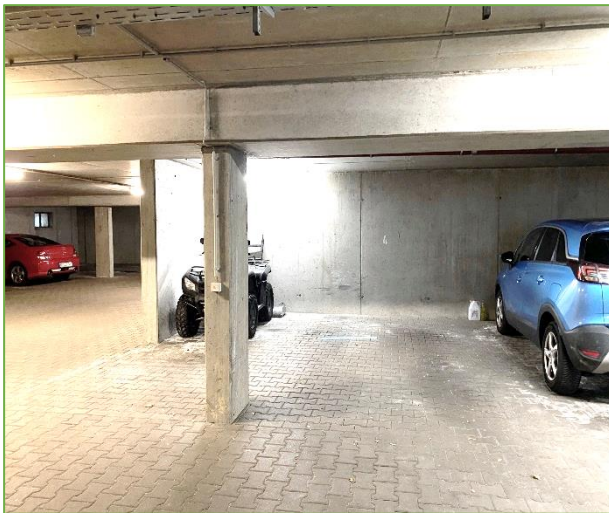
## INNENANSICHTEN DER WOHNUNG

### WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE, BAD, AUßENANSICHT TERRASSE 2



## GEMEINSCHAFTSRÄUME

### FAHRRADKELLER, MIETERKELLER, TIEFGARAGENSTELLPLATZ UND ZUFAHRT



BUCHENSTRASSE 1  
01689 NIEDERAU



***„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.