



# Immobilien- und Versicherungsmakler GmbH

**EIGENTUMSWOHNUNG**  
WITTENBERGER STR. 64 | DRESDEN - STRIESEN





OBJEKT WITTENBERGER STR. 64 | DRESDEN - STRIESEN

# UNTERNEHMEN

## Immobilien- und Versicherungsmakler GmbH

Das Fundament unseres erfolgreichen und angesehenen Immobilienunternehmens wurde ursprünglich 1992 in Dresden gelegt. Seit 2000 befindet sich der Firmensitz in Lommatzsch. Unser Familienunternehmen, welches auf die Bereiche Immobilien und Anlagevermittlung spezialisiert ist, wird in erster und zweiter Generation geführt.

An den Immobilienstandort Dresden haben wir schon immer geglaubt und uns deshalb auf diesen spezialisiert. Eine verbesserte Kundennähe und die überaus positive Entwicklung des Standortes Dresden, haben uns Anfang 2008 dazu veranlasst, einen weiteren Firmensitz im Dresdner Barockviertel auf der Königstraße 19 zu eröffnen.

Hauptsächlich bieten wir hochwertige Immobilien in ausgewählten Stadtteilen Dresdens an. Langjährige und stabile Vermietung, Exklusivität, höchste Bauqualität, beste Lage und Top-Zustand der Objekte bewirken eine optimale Wertsteigerung für Ihre Kapitalanlage.

Die Zusammenarbeit mit zuverlässigen Partnern aus der Region ermöglicht es uns, noch spezieller auf Ihre Ansprüche einzugehen und Ihren außergewöhnlichen Anforderungen gerecht zu werden. Wir begleiten unsere Kunden mit Kompetenz, jahrelanger Markterfahrung und Fachkenntnissen persönlich, von der Analyse bis zur Fertigstellung bzw. Vermietung.

Unser persönliches Ziel ist es, alle individuellen Wünsche unserer Kunden einzubeziehen und eine Immobilie anzubieten, die äquivalent zu deren Bedürfnissen steht.

Andree Jährig  
Immobilienwirt (Dipl.VWA)  
**Geschäftsführer** SNG Immobilien-  
und Versicherungsmakler GmbH

Alexander Jährig  
Immobilienwirt (Dipl.VWA)  
**Gesellschafter** SNG Immobilien-  
und Versicherungsmakler GmbH



### Sicherheit

*Kein Vermögensaufbau, ohne Vermögensabsicherung.*  
Zum Bsp. Grundfähigkeit, schwere Krankheit, Todesfallrisiken, Unfall und Dienst- und Erwerbsunfähigkeit.



### Nutzen

*Lieber einen Tag über das Geld nachdenken, als 31 Tage dafür zu arbeiten.* Private Finanzplanung mit Iststandsanalyse.



### Gewinn

*Die Immobilie als Kapitalanlage.*  
Denkmalobjekt mit erhöhter AfA, Renditeobjekte, Fondsinvestments, steueroptimierte Kapitalpläne mit flexibler Ausschüttung

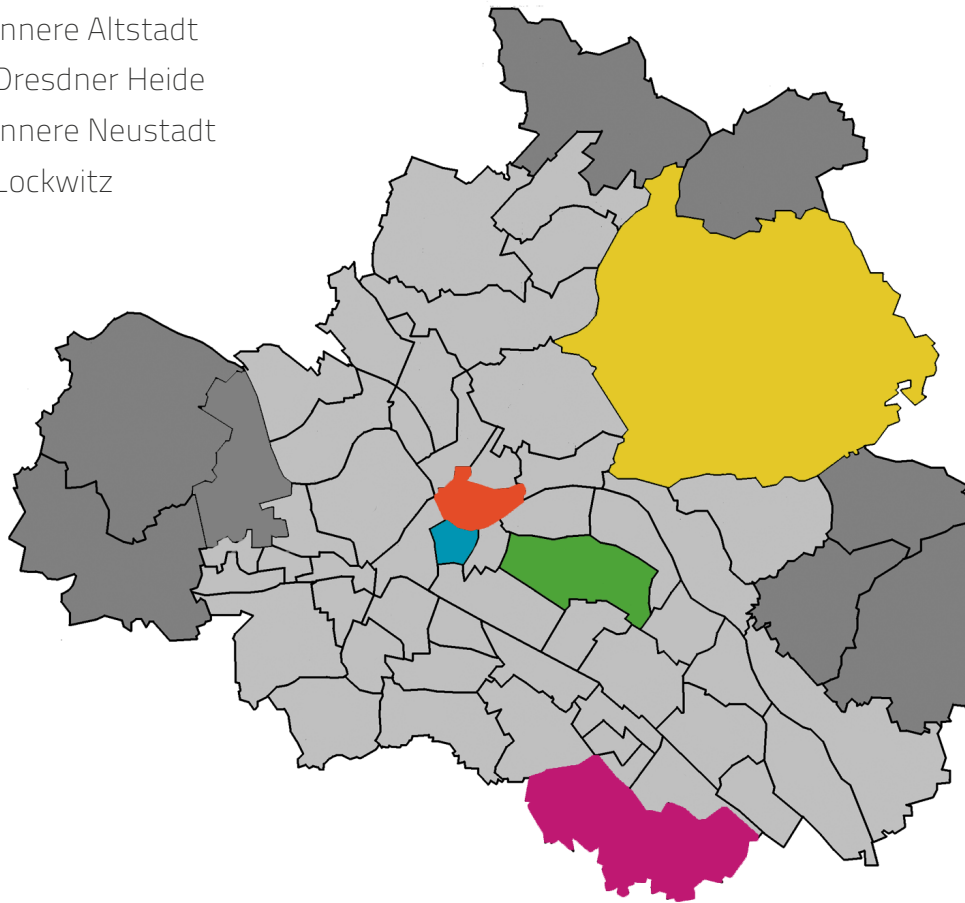


# DRESDEN – STRIESEN



## Die Dresdner Stadtteile (Auswahl)

- Striesen
- Innere Altstadt
- Dresdner Heide
- Innere Neustadt
- Lockwitz



## Stadtteilbeschreibung

Der Stadtteil Striesen ist einer der beliebtesten Stadtteile Dresdens. Dies ist unter anderem auf die ausgezeichnete Lage zurückzuführen. Kurze Entfernungen sowohl zum Stadtzentrum als auch zum Großen Garten und der Elbe bieten ein ruhiges, abwechslungsreiches und gediegenes Großstadtleben. Kindergärten, Schulen, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung zu finden.

Striesen ist historisch gewachsen und geprägt von der Gründerzeit mit stilvollen Fassaden und großbürgerlichen Etagenhäusern. Eine lockere Bebauung mit hochwertig sanierten Villen und repräsentativen Stadthäusern ist in Striesen ebenso von Bedeutung wie auch der große Bestand an alten Bäumen und Parkflächen. Das Elbufer mit dem weltbekannten Blauen Wunder und der Schillergarten grenzen an Striesen an und sind für kulinarische, kulturelle oder sportliche Ausflüge schnell zu erreichen.





OBJEKT: WITTENBERGER STR. 64 | DRESDEN - STRIESEN

## Objektdaten auf einen Blick

Baujahr:	ca. 1900
Sanierung:	1995/1996
Denkmalobjekt:	ja
Wohnfläche:	WE07 93,66 m <sup>2</sup>
Räume:	3
Etage:	2.OG
Boden:	Teppichbelag (Wohnzimmer, Flur, Schlaf- und Kinderzimmer) PVC (Küche)
Balkon:	vorhanden
Aufzug:	vorhanden
Parken:	PKW-Stellplatz
Kaltmiete:	631,15 € / Monat
Miete Stellplatz:	20,00 € / Monat
Kaufpreis Wohnung:	???.???,00 €
Kaufpreis Stellplatz:	7.500,00 €
Maklerprovision:	13.982,50 € , entspricht 5,95% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

## Objektbeschreibung

Die angebotene 3-Raum Wohnung befindet sich, umgeben von viel Grün und stilvollen Gründerzeithäusern in lockerer Bebauung, im begehrten Stadtteil Striesen. Der stilvolle, denkmalgeschützte Altbau wurde um die Jahrhundertwende erbaut und in den Jahren 1995 bis 1996 umfangreich und hochwertig saniert.

Zur Ausstattung der Wohnung gehören neben einem geräumigen Flur und einer großzügigen Wohnküche ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein Balkon. Dieser ist über das Wohnzimmer zu erreichen und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Das Fahrzeug kann bequem auf dem zur Wohnung gehörenden KFZ-Stellplatz geparkt werden. Die Wohnung ist derzeit vermietet und kann daher optimal als Anlageobjekt genutzt werden.







Etage: 2.OG

Wohnen	22,67m <sup>2</sup>
Schlafen	20,82m <sup>2</sup>
Kochen	15,35m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,23m <sup>2</sup>
Flur	15,30m <sup>2</sup>
Kind	12,06m <sup>2</sup>
Balkon	1,23m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>93,66m<sup>2</sup></b>



## Impressum

Herausgeber:  
SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH

Layout & Illustrationen:  
DIE Medienproduktion

Kontakt:  
SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH  
Königstr. 19 | 01097 Dresden  
Tel.: 0351/ 320 93 80 – 0  
Fax: 0351/ 320 93 80 – 19

[www.greenvieh.de](http://www.greenvieh.de)

Bildnachweis Stadtteilbeschreibung:

Lysippos - Blick auf die Versöhnungskirche. Im Vordergrund das Gemeindehaus.  
Dr. Bernd Gross - Blick auf Striesen Richtung Schandauer Straße