Objektdatenblatt

Bestandsimmobilie mit der Qualität eines Neubaus

Produkt	Bestandsimmobilie (Komplettsanierung)
Qualitätsmerkmale	In einem sehr guten Wohnumfeld wurde dieses um 1910 erbaute Objekt komplett saniert um nun mit einer funktionalen Raumgestaltung dem Wohnungsmarkt in Löbtau zugeführt zu werden. Baubegleitende Qualitätskontrolle durch Bauleiter, Holz- und Brandschutzgutachten liegen vor. Alle Wohnungen mit Balkon, Dachgeschoss mit großzügiger offener Loggia.
Besichtigung	Jederzeit nach Absprache.
Standort und Objektbeschreibung	Eingebettet im malerischen Elbtal, ist die lebendige und attraktive Großstadt im Herzen Sachsens mit seinen historischen und architektonischen Meisterwerken, wie Frauenkirche, Semperoper oder Zwinger, nicht nur eine der größten Kulturmetropolen in Europa, sondern auch eine der wirtschaftlich potentesten Städte Deutschlands. Konstantes Wirtschaftswachstum, steigende Umsatzzahlen, die stetige Erweiterung ansässiger Unternehmen, sinkende Arbeitslosenzahlen und eine steigende Kaufkraft bescheren Dresden einen festen Platz unter den vordersten Plätzen namhafter Wirtschaftsrankings. **Dresden-Löbtau: Westlich vom Zentrum im Grünen** Insgesamt leben derzeit in Löbtau knapp 8.800 Menschen, welche auch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr schätzen: mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sowie Regionalbusse verbinden Löbtau mit dem Stadtzentrum und dem Umland. Aber nicht nur die verkehrstechnische Lage macht Löbtau interessant: auch die Nähe zur Kesselsdorfer Straße als Bummelmeile mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzten, Fitnessstudios, Restaurants wie das traditionsreiche Kandlers und dem Einkaufszentrum Kess-Center wirkt sich positiv aus. Die zahlreichen Grünflächen und ruhigen Seitenstraßen ziehen Familien und Paare an. Für die Kinder wird in wohnortnahen Kitas und Grund- bzw. Mittelschulen gesorgt. *!Löbtau ist aktuell von Experten als Kaufempfehlung gewertet worden!*
Anzahl WE	Insgesamt 7 Wohnungen
Wohnungsgrößen	Wohnungen mit 3 – 4 Zimmern zwischen ca. 72 m² und ca. 125 m²
Kaufpreise / Mieten	Kaufpreise zwischen ca. 183.500, -- € und ca. 321.500, -- € somit Ø 2.550, -- €/m² zzgl. Stellplatz 5.500€
Erwerbs-nebenkosten	3,5% Grunderwerbssteuer /ca. 2,0% Notar- und Gerichtskosten /ca. 0,5% für die Grundschuldbestellung zzgl. käuferseitige Finanzierungskosten.
Abschreibung	Lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 a EStG mit 2,5% p.a. (Fertigstellung vor dem 31.12.1924) bezogen auf den Gebäudeanteil. Grundstücksanteil ohne Abschreibung.
Miete	Mieterwartung zwischen 7,50 €/m² und 8,00 €/m². Professionelle und anlegerorientierte WEG- und SE-Verwaltung
Gebühren	WEG-Verwaltung mtl. 26,45 € brutto und SE-Verwaltung mtl. 22,61 € brutto
Rücklage	Empf. Instandhaltungsrücklage mtl. 0,40 € pro m²
Bauzeit	Fertigstellung geplant 30.09.2016, Bezugsfertigkeit 30.11.2016

Rechtlicher Hinweis: Dieser Produkt-Steckbrief wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte können wir jedoch keine Haftung übernehmen.