

# A-S-H Holding GmbH

## /// Die Immobilienprofis

**56564 Neuwied • Erich-Kästner-Str. 8**  
**Tel. 02631 / 861 55 14 • Fax. 861 55 16**  
**[www.alpha-ehb-group.de](http://www.alpha-ehb-group.de) • [info@alpha-ehb-group.de](mailto:info@alpha-ehb-group.de)**

**Wir sind die Experten für Vermögensbildung in Sachwerten mit 100 %-iger  
Absicherung gegen Mietausfall und Mietnomaden**

# A-S-H Holding GmbH

**Zum Verkauf steht eine Immobilie mit 5 MFH mit insgesamt 60 WE in einem Bestandsobjekt in 01936 Königsbrück, Furtweg 28 – 28 d**

<b>Objektart :</b>	Wohnanlage
<b>Objektanschrift :</b>	01936 Königsbrück Furtweg 28 – 28 d
<b>Baujahr :</b>	1988
<b>Wohneinheiten :</b>	60 (ehemals 72 WE) in 5 MFH zu je 12 WE
<b>Wohnfläche.</b>	4.477,50 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze :</b>	60

# A-S-H Holding GmbH

## Derzeitiger Objektzustand:

<b>Zustand :</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Heizung :</b>	<b>derzeit noch</b> Öl – Zentralheizung
<b>Balkone :</b>	Ja
<b>Vermietungsstand :</b>	derzeit noch Leerstand (wegen Kernsanierung)
<b>Bundesland :</b>	Sachsen
<b>Bausubstanz :</b>	gut, keine Feuchtigkeit im Gebäude und Keller
<b>Dach :</b>	Flachdach ist in Ordnung und dicht.
<b>Grundstück :</b>	5.402 m <sup>2</sup>

# A-S-H Holding GmbH

## Objektbeschreibung:

Industrieller Plattenbauweise Typ WBS 70 mit einer guten Grundsubstanz, der von uns kernsaniert wird. Zudem erfolgt eine energetische Modernisierung auf Basis eines KfW-Effizienzhauses 70 EE.

Die derzeitige Grundsteuer beträgt Euro 7.072,33. Die Gebäuderohbauversicherung beträgt derzeit 0,00 Euro. Eine Anpassung ist nach Sanierung in eine Wohngebäudeversicherung ist nötig.

## Lage :

Königsbrück mit 5.000 Einwohner liegt ca. 26 km nördlich von Dresden und ca. 13 km von der großen Kreisstadt Kamenz. Sowohl die Nähe zur Landeshauptstadt Dresden als auch die direkte Lage am größten zusammenhängenden Naturschutzgebiet des Freistaates Sachsen der Königsbrücker Heide. Die Infrastruktur in Königsbrück ist gut.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Königsbrück vorhanden. Das gilt auch für die ärztliche Versorgung. Bus und Bahnverbindungen sind vorhanden. Mittelfristig kommt noch eine S-Bahn-Verbindung von und nach Dresden hinzu. Die Planung dafür ist abgeschlossen.

# A-S-H Holding GmbH

Die Nähe zu Dresden, Kamenz, Hoyerswerda , Bischofswerda, macht die Kleinstadt Königsbrück interessant.

Die Luftwaffe der Bundeswehr hat in Königsbrück einen großen Standort mit dem Flugmedizinischen Institut und dem Flugphysiologischem Trainingszentrum. Kein Flugbetrieb!  
Keine Lärmbelästigung!

In der Kreisstadt Kamenz, ca. 13 km entfernt, ist ein großes Automobil Werk von Daimler Benz entstanden. Starke NACHFRAGE an Mietwohnungen.

## **Bauliche Sanierungsmaßnahmen nach Vorgabe des Energieberaters zur Erreichung eines Effizienzhauses KfW-70:**

Im Rahmen der Entkernung werden alle Rohrleitungen und Kabel entfernt und durch neue ersetzt. Neue Fenster in Wohnungen und Fluren sowie Keller, Klingelanlage für 5 Hauseingänge, Abriss der vorhandenen Balkone und Anbringung neuer Balkone gemäß Planung, neue Eingangstüren und Briefkastenanlagen für 5 Eingänge, die Treppenhäuser werden modernisiert, Treppen aufgearbeitet, 5 Personenaufzüge werden neu installiert, Sanitärbereiche und Elektrik werden komplett erneuert; ein neues Heizungssystem mit einem

# A-S-H Holding GmbH

Biogas betriebenen BHKW nach Vorgabe des Energieberaters wird installiert; alle Wohnungen erhalten neue mit Heizkörper.

Die Wohnungsgrundrisse werden gemäß Grundrissplanung verändert, die Bäder vergrößert, neue Innentüren installiert, Dämmung der Kellerdecken und der oberen Geschossdecken, Flachdach wird überprüft und ggf. erneuert oder modernisiert.

Es wird eine PV-Anlage mit einer Leistung von 141,86 kWp auf dem Dach installiert. Näheres zu der Gesamtmodernisierung ergibt sich aus der technische Baubeschreibung.

## Nach Fertigstellung erfolgt die Hausweise Neuvermietung.

<b>Neuvermietung:</b>	4.477,50 m <sup>2</sup> x 6,75 € = 30.223,12 € p. M.
plus 60 Stellplätze zu je 15 €	= 900,00 € p. M.
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>373.477, 44 € p. a.</b>
<b>PV-Anlage:</b>	kalkulierter Ertrag ca. 24.056,49 € p. a.
<b>BHKW:</b>	kalkulierter Ertrag ca. 27.731,00 € p. a.
<b>Gesamteinnahmen:</b>	<b>425.264,93 € p. a.</b>

# A-S-H Holding GmbH

**Kaufpreis:**

**7.800.000,00 €**

incl. Fertigstellungsverpflichtung zahlbar nach MaBV

**alternativ:**

**Kaufpreis**

**7.950.000,00 €**

incl. Fertigstellungsverpflichtung zahlbar nach Fertigstellung  
in einer Summe mit bankmäßiger Finanzierungsbestätigung  
oder EK-Hinterlegung auf Notaranderkonto.

**Haftungsvorbehalt:**

Für die Richtigkeit der hier gemachten Angaben können wir trotz großer Sorgfalt keine Haftung übernehmen. Alle Angaben ohne unser Obligo.

# A-S-H Holding GmbH

Foto von der Vorderseite



# A-S-H Holding GmbH

## Foto von der Rückseite



# A-S-H Holding GmbH

## Foto vom Grundstück mit Gebäude



# A-S-H Holding GmbH

**Verkauf durch die Eigentümerin:**

**Objektgesellschaft Ballin GmbH**  
Member of A-S-H Holding GmbH

**56564 Neuwied • Erich-Kästner-Str. 8**  
**Tel. 02631 / 861 55 14 • Fax. 861 55 16**  
**Internet: [www.alpha-ehb-group.de](http://www.alpha-ehb-group.de)**  
**E-Mail: [info@alpha-ehb-group.de](mailto:info@alpha-ehb-group.de)**