/// Die Immobilienprofis

56564 Neuwied • Erich-Kästner-Str. 8
Tel. 02631 / 861 55 14 • Fax. 861 55 16
www.alpha-ehb-group.de • info@alpha-ehb-group.de

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

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

Objektart: Wohnanlage

Objektanschrift: 01936 Königsbrück

Furtweg 28 – 28 d

Baujahr: 1988

Wohneinheiten: 60 (ehemals 72 WE) in 5 MFH zu je 12 WE

Wohnfläche. 4.477,50 m²

Stellplätze: 60

Derzeitiger Objektzustand:

Dach:

Zustand:

Sanierungsbedürftig

Heizung:

derzeit noch Öl – Zentralheizung

Balkone:

Ja

Vermietungsstand:

derzeit noch Leerstand (wegen Kernsanierung)

Bundesland:

Sachsen

Bausubstanz:

gut, keine Feuchtigkeit im Gebäude und Keller

Grundstück : 5.402 m² plus Zukauf Teilfläche von rd. 333 m²

Baugrundstück: 1.160 m² - bebaubar mit 16 ETW – 1.193,66 m² WF

Flachdach ist in Ordnung und dicht.

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.

Zusätzlich kann noch ein Baugrundstück mit einer Größe von 1.160 m² zum Preis von 150.0000,00 € incl. Planung mit erworben werden.

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.

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 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.

Neuvermietung: $4.477,50 \text{ m}^2 \text{ x } 6,75 \text{ €} = 30.223,12 \text{ € p. M.}$

plus 60 Stellplatze zu je 15 € = 900,00 € p. M.

Jahresnettomiete 373.477, 44 € p. a.

PV-Anlage: kalkulierter Ertrag ca. 24.056,49 € p. a.

BHKW: kalkulierter Ertrag ca. 27.731,00 € p. a.

Gesamteinnahmen: 425.264,93 € p. a.

Kaufpreis ohne Baugrundstück:

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.

Baugrundstück:

150.000,00€

incl. Planung für 16 ETW und 16 Stellplätze

Haftungsvorbehalt:

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

Foto von der Vorderseite



Foto von der Rückseite



Foto vom Grundstück mit Gebäude und PV-Dachanlage



Verkauf durch die Eigentümerin:

Objektgesellschafft 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 E-Mail: info@alpha-ehb-group.de