



Kapitalanlagen-Portal.de

www.Kapitalanlagen-Portal.de

Exposé

Dachgeschoss in Löbtau

Stollestraße 58, 01159 Dresden



Inhaltsverzeichnis

Lagebeschreibung	2
Objektdaten	5
Außenansicht	6
Wohnungsdetails	7
Innenansicht	8

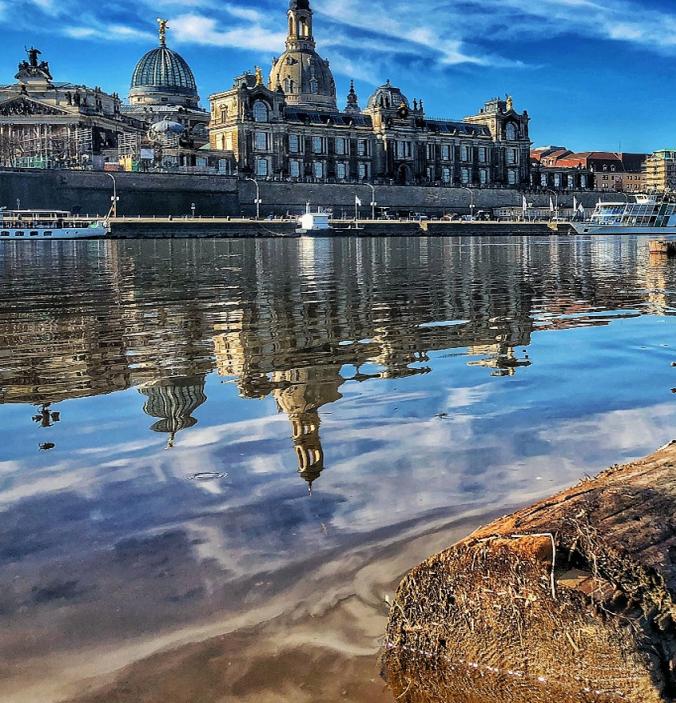
Objekt

Bei diesem 1997 aufwendig sanierten Stadthaus aus dem Jahre 1905 handelt es sich um ein für die Region typisches Stadthaus.

Das Haus befindet sich in dem beliebten Stadtteil Löbtau in Dresden.

Die Wohnstruktur in Löbtau zeichnet sich insbesondere durch zahlreiche Altbauten und Seitenstraßen mit vielen Grünflächen aus.

Dabei gilt Löbtau als ruhiger und



Dresden in Zahlen

Einwohnerzahl:	542 000
Gesamtfläche:	328,31 km ²
Zuwachs privater Haushalte:	4,10 %
Ø Kaufkraft pro Haushalt:	35.957 €/Jahr
Schuldenstand Stadt Dresden:	0,- €
Ø Wohnungs-m2-Preis:	2.550,68 €
Wohnungspreisanstieg 2011 - 2017:	+ 37,34 %

Lagebeschreibung - Dresden

Mit insgesamt **560.641 Einwohnern** auf einer Fläche von **328,8 Quadratkilometern** zählt die Landeshauptstadt zu einer der größten Städte in Sachsen. Die wirtschaftliche und kulturell vielseitige Metropole an der Elbe verzeichnet zudem eine stetige Wachstumsrate, die aktuell bei über zehn Prozent liegt. Dank einer Vielzahl von Fachhochschulen, Privathochschulen und Universitäten sowie zahlreichen ansässigen Unternehmen, ist davon auszugehen, dass dieser Trend erhalten bleibt.

Geschichte und Trend vereint an einem Ort

Historisch betrachtet war Dresden schon immer ein äußerst beliebter Ort. Hier residierten bereits der sächsische Kurfürst und späterer König "August der Starke" sowie sein Sohn Friedrich August II. Die Architektur für das heutige Stadtbild findet seinen Ursprung daher bereits im 13. Jahrhundert.

Trotz mehrfacher Brände und Überschwemmungen in jener Zeit konnten viele Bauwerke erhalten oder nach dem 2. Weltkrieg sogar aufwendig rekonstruiert werden. Im Tourismusbereich erfreut sich Dresden mittlerweile weltweit großer Beliebtheit: Jährlich besuchen etwa sieben Millionen Gäste aus aller Welt Dresden.

Grund hierfür ist nicht nur der geschichtsträchtige Hintergrund der Stadt nach dem Zweiten Weltkrieg oder zu den Barockzeiten, sondern vor allem die malerische Altstadt, die durch den Titel als "Dresdner Barock" von einem unverkennbaren Stil und Charme gekennzeichnet ist.

Besondere sehenswürdige Highlights der Stadt sind daher vor allem die Semperoper, die Frauenkirche, der Zwinger, die Brühlsche Terrasse sowie das Schloss Pillnitz. Gemeinsam haben alle Sehenswürdigkeiten, dass sie nach den Kriegsjahren vollständig saniert und aufgewertet wurden und sich daher in einem einwandfreien Zustand befinden.



Lagebeschreibung - Dresden

Die Großstadt inmitten von Natur

Die Landeshauptstadt Sachsen liegt geografisch betrachtet auf beiden Seiten der Elbe inmitten der Dresdner Elbtalweitung. Eingebettet wird die Großstadt dabei von den Ausläufern des Erzgebirges, dem Elbsandsteingebirge und östlichen Mittelgebirgen.

Der östliche sowie auch nördliche Teil der Stadt gehören daher zur Dresdner Heide sowie zum Schönfelder Hochland und sind daher geprägt von einem hohen Grünanteil von über 63 %. Damit zählt die Landeshauptstadt zu denjenigen Großstädten in Europa mit dem höchsten Grünflächenanteil. Im Stadtbild lässt sich dies vor allem an den zahlreichen Friedhöfen, Naturdenkmälern und Parkanlagen erkennen.

Ein besonderes Naturhighlight bieten hierbei die Elbwiesen mit einer Länge von etwa 20 Kilometern im Stadtgebiet sowie die Weinhänge von Radebeul, die sich ideal zur Naherholung eignen.

Getrennt wird die Nord- und Südstadt zudem von der schiffbaren Elbe, die im Stadtgebiet eine Länge von 30 Kilometern umfasst. Darüber hinaus durchlaufen Dresden auch die Nebenflüsse Weißeritz, Prießnitz, der Lockwitzbach und weitere kleine Bäche, die dem Stadtbild ein mediterranes Flair verleihen.



Lagebeschreibung - Dresden

Zentrale Lage mitten in Europa

Wirtschaftlich betrachtet gehört Dresden zu den stärksten Räumen in Deutschland. So lag das Einkommen pro Kopf bei zuletzt 37.993 Euro innerhalb der Stadtgrenzen. Damit belegte Dresden 2016 mit einem BIP von 20.725 Milliarden Euro Platz 15 auf der Rangliste deutscher Städte hinsichtlich ihrer Wirtschaftsleistung. Der höchste Beitrag wird dabei durch das verarbeitende Gewerbe verzeichnet, welches in Dresden ansässig ist. Nicht zuletzt auch aufgrund der idealen Lage und umfangreichen Anbindung an Autobahnen, Flug, Bahn oder auch Schiff lassen sich immer mehr Unternehmen in der Stadt nieder. Hierunter fallen unter anderem Sitze der Unternehmen Bosch, Volkswagen, T-Systems, Infineon, f6-Zigaretten und Veolia.

Dresden verfügt mit dem Elb-Hafen nicht nur über einen Zugang zur verkehrsreichsten Wasserstraße in Europa, sondern ist durch den Flughafen auch europa- und bundesweit einfach zu erreichen. Die Stadt gilt laut Zukunftsatlas zudem als Ort mit sehr hohen Zukunftschancen und belegte in jener Rangliste den ersten Platz unter den ostdeutschen Gemeinden und Städten. Abgerundet wird die Infrastruktur der Stadt durch ein perfekt ausgebautes Netz der öffentlichen Verkehrsmittel im städtischen sowie ländlichen Raum um Dresden.

Immobilien in Dresden

Dadurch, dass viele Immobilien in Dresden lange Zeit leerstanden und im Nachgang der Wende aufwendig modernisiert werden mussten, konnten viele alte Stadtteile in Dresden ihren Charme zurückgewinnen.

Als Szene- und Trendviertel gelten daher vor allem die äußere Altstadt und die Neustadt. Geprägt wird das Stadtbild in diesen Vierteln vor allem durch aufwendig restaurierte Denkmalschutzbauten aus der Gründerzeit und Nachkriegszeit. Insbesondere die Gründerzeithäuser zeichnen sich dabei durch eine überdurchschnittliche Deckenhöhe und umfangreiche Grundfläche aus - Attribute, die derzeit eine hohe Nachfrage erfahren.

Eine Besonderheit für Immobilieninvestment liegt in Sachsen in den niedrigen Erwerbsnebenkosten in Höhe von 3,5 % Grunderwerbssteuer zuzüglich etwa 1,5 % Notarkosten. Im Vergleich zu anderen Großstädten liegt Dresden damit deutlich unter dem Durchschnitt von 5 bis 6,5 % vom Kaufpreis und bietet daher eine ideale Investitionsgrundlage.

Stollestraße 58 - Objektdaten



Objektdaten

Baujahr	1912
Wohnfläche	94.40 m ²
Zimmer	4.0 Zimmer
Etage	3

Kaufpreis

Wohneinheit	232.349,00 €
Stellplatz	5.000,00 €
Netto-Kaltmiete	609,00 €
Stellplatz	30,00 €

Energieverbrauchskennwert 111,70 kWh (m²xa)



Außenansicht

Fassade



Garagen



Außenansicht

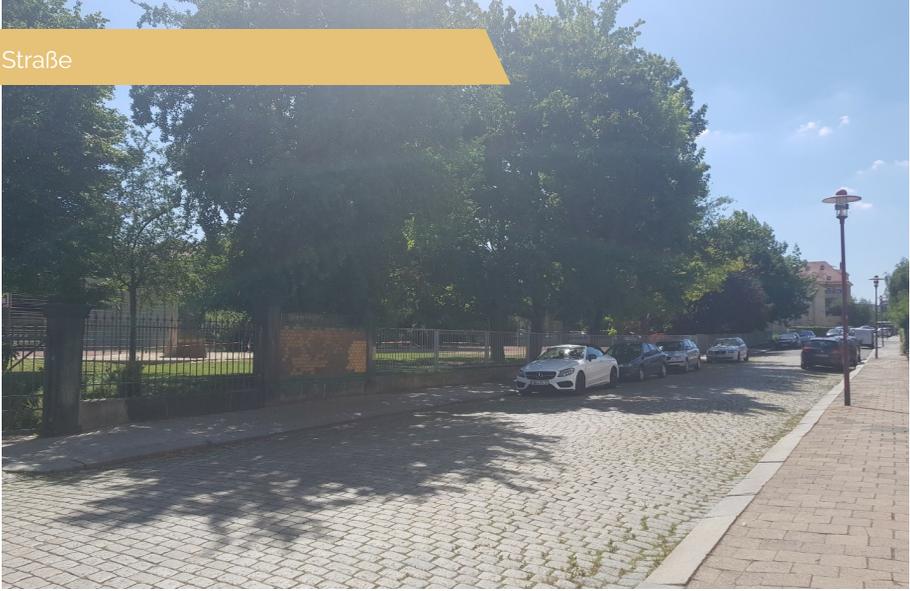
Hauseingang



Rückseite



Straße



Wäscheplatz



Außenansicht

Straßenansicht2



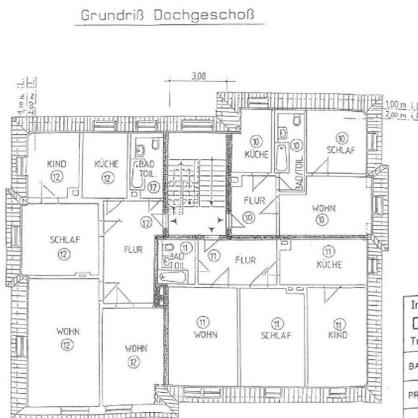
Wohnungsdetails

Bezeichnung	WE 12
Wohnfläche	94.40 m ²
Zimmeranzahl	4.0
Verkaufspreis	232.349,00 €
Stellplatz	5.000,00 €
Miete mtl.	609,00 €
Stellplatz Miete mtl.	30,00 €
SEV Kosten mtl.	31,39 €
Miete pro m ²	6,45 € / m ²
Hausverwaltung mtl.	31,39 €

Besonderheiten

keine

Grundriss



Für alle Um- und Ausbaumaßnahmen sind die Baumaße vor der Ausführung vor Ort zu nehmen!

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde das Aufmaß berücksichtigt.

Ingenieur- und Sachverständigenbüro		NEBELSTRASSE 7 01157 D R E S D E N TEL. (0351) 42 53 50 FAX. (0351) 42 53 50B
DR.-ING. RALF ADLER		
Tragwerksplanung *** Statiktechn.		
BAUHERR	F+R Wohn- und Gewerbebau GmbH	Hohenbergstraße 16 70178 Stuttgart
PROJEKT	Mehrfamilien - Wohnhaus	Stollestraße 58 01109 Dresden
BAUTEIL	AUFTEILUNG WOHNRÄUME Grundriß Dachgeschoß	
DATUM	ANSFAB	GEZEICHNET
22.09.97	1-00	DR.-ADLER
	KONTROL	143
		05

Notizen

Haftung

Die Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig geprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Bitte beachten Sie, dass die beiliegenden Pläne nicht maßstabsgerecht sind und nur einen Überblick über den Schnitt der Wohnungen und die Wohnraumaufteilung vermitteln soll. Das Exposé stellt kein Angebot dar. Maßgeblich sind vielmehr die Angaben und Zusagen in dem zum Kauf der angebotenen Wohnung abzuschließenden notariell beurkundeten Kaufvertrag. Wir sind nur der Verkäufer der im Exposé aufgeführten Wohnung. Es obliegt dem Erwerber, vor Abschluss des Kaufvertrages zu prüfen, ob die Wohnung seinen Wünschen und dem von ihm mit dem Erwerb verfolgten Zweck gerecht wird. Das gilt insbesondere für den Fall, dass der Erwerb der Wohnung als Kapitalanlage gedacht ist. Der Erwerber sollte sich vor Abschluss des Kaufvertrages über die bestehenden gesetzlichen Regelungen informieren und sich insbesondere auf den Einzelfall bezogenen Beratung über die rechtlichen und steuerrechtlichen Auswirkungen des Erwerbs von Wohneigentum an die rechts- bzw. steuerberatenden Berufsträger wenden.

Kapitalanlagen im Immobilienmarkt – Perspektiven und Verantwortung

Die Investition in Immobilien zeichnet sich besonders durch die Beständigkeit und das Steigerungspotenzial des Kapitalwertes aus. Da ein tatsächlicher Sachwert erworben wird, spielen neben der physischen Beschaffenheit des Objekts insbesondere der Standort und die entsprechende Nachfrage vor Ort eine entscheidende Rolle. Ist der Standort gut gewählt, lässt sich durch Immobilieninvestitionen so inflationssicher und langfristig wie bei kaum einer anderen Wertanlage ein Vermögenszuwachs realisieren. Jedoch geht sie nebst dem Potenzial auch mit Risiken und Pflichten einher, die man als Eigentümer bei Erwerb bedenken sollte. Grundsätzlich ist diese Art der Kapitalanlage sowohl aus ökonomischer als auch steuerlicher Sicht als langfristige Investition zu planen. Auch der Immobilienmarkt ist an die gesamtwirtschaftliche Lage angeschlossen und somit natürlichen Schwankungen ausgesetzt, die den Wert der Anlage sowohl positiv als auch negativ beeinflussen können.

Perspektiven

Erfahrungsgemäß ist bei Immobilienerwerb durch den stetig steigenden Bedarf an innerstädtischem Wohnraum, der ansteigenden Grundstückspreise, sowie Lohn- und Materialwerten auch eine solide Aussicht auf Wertsteigerung der Anlage zu erwarten. Wie hoch genau die Erfolgchancen für das jeweilige Objekt ausfallen, lässt sich aus Vergleichen zu Preisen und Mieten von Eigentumswohnungen in urbanen Ballungszentren ableiten. Auch das Wertverhalten in internationalen Metropolen bleibt interessant, da sich der europäische Immobilienmarkt international beeinflusst. Darüber hinaus spielt natürlich auch die Eigentumsquote direkt vor Ort, wie auch die Qualität der Infrastruktur und des sozialen Gefüges eine entscheidende Rolle für das Entwicklungspotenzial.

Perspektivisch ist eine Kapitalanlage in ein Objekt immer als langfristige Investition zu betrachten und nicht als Option auf kurzfristige Spekulationsgewinne. Auch die möglichen steuerlichen Vergünstigungen sollten nicht den Hauptgrund für die Entscheidung in eine Investition darstellen, sondern vielmehr ein investitionsfreundliches Klima schaffen und einen zusätzlichen Anreiz zu darüber hinaus gesunden Anlageplänen bieten, die sich auch über die Steuervorteile hinaus langfristig auf dem Mieter- und Käufermarkt behaupten können. Eine Immobilieninvestition sollte als Zusatzeinkommen betrachtet werden, das sachwertgebunden und arbeitsunabhängig eine zusätzliche Absicherung für Familie und Altersvorsorge darstellen kann. In Anbetracht der sozioökonomischen Entwicklung des vergangenen Jahrzehnts ist nicht mehr damit zu rechnen, dass die gesetzliche Rentenversicherung allein ausreichen wird, den gewohnten Lebensstandard zu halten. Rechtzeitige Immobilieninvestition kann dort einspringen und eine entscheidende Rolle für die privaten Altersvorsorge in Form eines langfristigen Vermögensaufbaus spielen.

Unwägbarkeiten

Immobilieninvestitionen beinhalten auch, mit etwaigen ungünstigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen zu rechnen, da der Wert des Objekts vom Prinzip des Angebots und der Nachfrage bedingt wird. Weiterhin sind die Attraktivität des Mikrostandorts und sogar die Entwicklung der Stadt und des jeweiligen Stadtteils relevant dafür, ob die Wertsteigerung wie geplant gelingt. Zusätzlich dazu trägt der Eigentümer die Verantwortung für die Vermietung und somit schlimmstenfalls auch das Risiko von Mietausfällen und Nichtzahlung umlagefähiger Nebenkosten durch illiquide Mieter. Auch die Gefahr, ein Objekt möglicherweise vorübergehend nicht vermieten zu können, kann dazu führen, zeitweise selbst eine finanzielle Zusatzbelastung überbrücken zu müssen. Dem kann eine Mitgliedschaft in einer Mieterpoolgesellschaft entgegenwirken, die zeitlich begrenzte Mietminderungen- oder ausfälle der Kaltmiete einzelner Besitzer auf den gesamten Mitgliederpool verteilen.

Dem Investor ist anzuraten, sein Objekt vor dem Erwerb, aber auch in regelmäßigen Abständen zu besichtigen, um dafür zu sorgen, dass der Wohnraum stets in optimalem durchgängig vermietbaren Zustand ist. Die Kosten für Reparaturen, Modernisierung und Instandhaltung trägt stets der Eigentümer, sofern er für eine bestimmte Maßnahme keinen Ersatz von Mieter oder einem Dritten verlangen kann. Dafür ist es äußerst ratsam, eine gesonderte finanzielle Rücklage zu schaffen, welche aber auch als Investition betrachtet werden kann, da man so die Grundlage für zukünftige Mieterhöhungen schafft, um das Potenzial des wachsenden Standorts optimal auszuschöpfen. Bei Gemeinschaftseigentum sollte aber bedacht werden, dass zusätzliche Kosten denkbar sind, wenn einmal anfallende Reparaturen die

dafür vorgesehenen Rücklagen übersteigen. Sollte die Mehrheit der Eigentümer eine Sonderumlage beschließen, kann dieser Beschluss auch gegen den einzelnen Eigentümer durchgesetzt werden. Dies ist ein weiterer Fall, in dem eine selbstständig gebildete Rücklage von großem Nutzen ist.

Für den Wiederverkauf eines Objekts gilt zu berücksichtigen, dass Gewinne vor Ablauf der zehnjährigen Haltefrist zu versteuern sind. Erst nach Ablauf dieser Frist erfolgt der Verkauf steuerneutral, was aber selbstverständlich nicht die Möglichkeit, tangiert eine Immobilie trotzdem vorzeitig abzustoßen. Sollte dieser Verkauf vom Besitzer möglicherweise aufgrund von veränderten persönlichen Umständen nötig werden, bliebe es aber rein spekulativ, wie genau sich die Versteuerung des Gewinns effektiv auswirken würde, da eine Änderung der Einkommensverhältnisse des Investors oft auch eine neue steuerliche Bemessungsgrundlage schafft.

Es sollte auch im Hinterkopf behalten werden, dass sich die Rahmenbedingungen einzelner Steuerarten und Abschreibungssätze innerhalb Deutschlands unterscheiden können und von neuen Rechtsprechungen, sowie aktuellen Beurteilungen durch die Finanzverwaltung abhängen.

Zur Finanzierung ist zu sagen, dass sich die tatsächliche Höhe des Investitionsvolumens zum einen aus Kaufpreis, aber auch aus Erwerbsnebenkosten zusammensetzt, wie Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbssteuer und etwaiger Finanzierungskosten. Diese sind immer vom Käufer zu tragen und sollten mitberücksichtigt werden bei der Überlegung, ob ein Projekt zur eigenen finanziellen Situation passt. Meist erfolgt ein Teil der Finanzierung aus Eigenkapital und der Rest aus einem Bankdarlehen, für welches der Antragsteller persönlich haftbar ist. Die fristgerechte Bedienung muss dabei unabhängig davon gewährleistet sein, ob Mieteinnahmen erzielt werden. Für die Investitionsentscheidung sind neben den Faktoren, die ein Objekt mitbringt auch die individuellen Verhältnisse entscheidend; hierbei zu bedenken sind nicht nur die unmittelbare Einkommenssituation, sondern auch berufliche Perspektive, Sicherheit durch Rücklagen und Alter im Verhältnis zur Dauer der Finanzierung. Mitbedacht werden muss auch, dass bei einer Finanzierung Zins und Tilgung meist für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben sind und die Wunschimmobilie entsprechend des Darlehensvertrags nachfinanziert werden muss. Hierbei werden neue Konditionen mit der Bank ausgehandelt, bei denen der Zinssatz je nach Konjunkturlage höher oder niedriger als zu Aufnahme des Kredites ausfallen kann. Dies beeinflusst entsprechend auch die Differenz, die dem Investor aus Verpflichtungen und Mieteinnahmen bleibt. Sollte sich der Anleger für den Weiterverkauf einer darlehensfinanzierten Immobilie vor Ablauf der Zinsfestschreibung entschließen, können ihm Kosten im Rahmen einer Vorfälligkeitsentschädigung entstehen. Die Kreditinstitute sind generell nicht dazu verpflichtet grundpfandrechlich besicherte Darlehen vor Ablauf der Zinsfestschreibungszeit zurückzunehmen.

Vision und Kalkulation

Die wichtigsten Herausforderungen und Perspektivmöglichkeiten einer Immobilieninvestition wurden nun genannt und verschaffen einen ersten Überblick. Allerdings ist unmöglich, alle individuellen Umstände und Faktoren abstrakt zu erfassen, die für eine konkrete Entscheidungsfindung relevant sind. Hierfür ist dem potenziellen Investor zu empfehlen, eine vertrauenswürdige Beratung hinzuzuziehen, die sowohl juristisch, steuerlich als auch ökonomisch fundierte Kenntnisse besitzt und bei der Erstellung der eigenen Zukunftspläne kompetent zur Seite stehen kann. Die eigenen Perspektiven und Vorsogestrategien für den Ruhestand sollten eine zentrale Rolle bei der Entscheidung zur Kapitalanlage spielen. Die Investition in vermietetes Wohneigentum kann neben dem Eigenheim eine reizvolle Möglichkeit sein, das Potenzial im inflationsunabhängigen Sachwert Immobilie, wie die sukzessive Kaufpreis- und Mietsteigerung und den damit stetig anwachsendem Kapitalwert, für die eigene langfristige Vermögensplanung zu nutzen.