Kapitalanlagen-Portal.de

www.Kapitalanlagen-Portal.de

Exposé

Neubau in Radebeul

Dr.-Külz-Str. 30, 01445 Radebeul

Inhaltsverzeichnis

Lagebeschreibung	2
Objektdaten	5
Außenansicht	6
Wohnungsdetails	7
Innenansicht	8

Objekt

Lichtdurchflutete Vierraumwohnung mit eigener Terrasse

Barrierefrei

Energieeffizient

Radebeul in Zahlen

Einwohnerzahl:	34 000
Gesamtfläche:	26 km²

Lagebeschreibung - Radebeul

Radebeul liegt im Freistaat Sachsen und ist eine große, einwohnerstarke Kreisstadt, die sehr dicht besiedelt ist. Sie gehört zum Landkreis Meißen und zu den größten Mittelzentren im Ballungsraum Dresden. Aber auch sonst hat Radebeul für Immobilieninvestoren sehr viel zu bieten.

Historisches zu Radebeul

Als Radebeul 1349 erstmals urkundlich erwähnt wurde, handelte es sich dabei noch um ein Dorf und die Schreibweisen änderten sich stetig. So hieß es zum Beispiel 1366 Radebeil und dann immer wieder anders, obwohl es sich immer um unser Radebeul handelte. Der Name stammt vermutlich von Rodebeul - der gerodete Hügel - ab.

Radebeil leitet sich wahrscheinlich von volksetymologische Erklärungen ab, denn auf Gemeindesiegeln und im Stadtwappen fanden sich ein Rad und ein Beil. Radebeul besitzt einen zauberhaften Altstadtkern mit liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, Künstlerateliers, Galerien und kleineren Geschäften. Natürlich findet man zusätzlich Cafes, gemütliche Kneipen und Restaurants.

Karl May, Magdalene Kreßner, Eduard Bilz und Gerhard Hauptmann sind bedeutende Persönlichkeiten aus Radebeul, auf deren Spuren auch heute noch zahlreiche Touristen wandeln. Auch deshalb sind Investitionen in unsere Stadt sehr erfolgversprechend, da sie ein echter Touristenmagnet ist und jährlich Hunderttausende Besucher zu uns kommen.

Lagebeschreibung - Radebeul

Radebeul heute

Die Kreisstadt ist als sächsisches Nizza bekannt. Sie grenzt direkt an Dresden, die Landeshauptstadt Sachsens. Mit ca. 34.000, meist vermögenden, Einwohnern auf einer Fläche von 26km² ist Radebeul zwar dicht besiedelt, lässt aber dennoch sehr viel Platz für Grünflächen. Nicht umsonst wird Radebeul auch als Gartenstadt bezeichnet.

Gleichzeitig ist die Stadt das Herzstück der sächsischen Weinstraße. Das zeigt schon die traumhafte Lage zwischen großen Weinbergen und der Elbe. Touristen lieben die Verbindung zwischen Kultur, Natur und Weingenuss. All dies ist geradezu prädestiniert für die erfolgreiche Vermietung und den Verkauf von Immobilien. Aufgrund der Lage innerhalb der Landschaft Lößnitz im Nordwesten Dresdens gehört Radebeul zu den beliebtesten Wohngebieten im Ballungsraum.

So werden Investoren jederzeit solvente Mieter in Radebeul finden. Neben dem Anbau von Edelobst und Wein findet sich hier auch die grüne Lunge der Stadt auf 1.600 Hektar. 586 Hektar entfallen auf das Landschaftsschutzgebiet Lößnitz. Zusätzlich gehört auch das Landschaftsschutzgebiet Elbtal, das zwischen Meißen und Dresden liegt, zu Radebeul.

Hier reizen besonders die linkselbischen Täler und das Spaargebirge. Innerhalb von Lößnitz findet man das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (Lößnitzgrund/Kößnitzhänge) auf 115 Hektar. 85 Hektar werden von Rebflächen beansprucht, darunter sind auch 30 Hektar an Steillagen. Es reizt zahlreiche Menschen, in einer solchen Umgebung zu wohnen.

Lagebeschreibung - Radebeul

Die Weinstadt Radebeul

Radebeul lebt das Weingefühl. Die beeindruckenden Weinberglandschaften bringen köstliche Weine hervor, die in urigen Weingütern gekeltert werden. In Radebeul findet man ein Lebensgefühl voller Genuss, Geselligkeit und Kultur, denn an den Radebeuler Weinbergen steht das sächsische Staatsweingut Schloss Wackerbarth, das allein schon jedes Jahr rund 190.000 Besucher hat. Das Weingut verfügt über ein barockes Schloss und eine ebensolche Gartenanlage und bietet ein untergleiches Panorama aufgrund seiner Steillage. Kurfürst August der Starke und sein Hof feierten auf Schloss Wackerbarth großartige Feste.

Heute kann man ein bisschen von dem damaligen Gefühl erahnen, wenn man das Schloss besucht, denn Schloss Wackerbarth ist Europas erstes Erlebnisweingut. Mehrere Hunderttausend Gäste kommen jährlich nach Radebeul, allein um die moderne Wein- und Sektmanufaktur kennenzulernen. Und viele Gäste besuchen Radebeul wegen seiner Kultur, der Geschichte und der Natur. Natürlich gehört auch ein Ausflug in die Weinbautradition, die immerhin 850 Jahre alt ist, dazu. Und viele Menschen suchen nach Immobilien, in denen sie leben oder arbeiten können. In Radebeul wartet ein interessantes und ertragreiches Aufgabengebiet auf Immobilieninvestoren.

Radebeuls Wirtschaft

In Radebeul sind etwa 2.600 eingetragene Gewerbeunternehmen ansässig. Die Kreisstadt hat Vollbeschäftigung erreicht. Die vertretenen Branchen sind vielfältig. Das zieht immer neue Bewohner nach Radebeul.

Die Teehaus GmbH hat in Radebeul sogar ihren zweitgrößten Produktionsstandort weltweit. Radebeul ist für Unternehmen sehr attraktiv. Das liegt auch an der guten Infrastruktur. So liegt Radebeul sehr zentral in Sachsen und ganz Europa und ist der Knotenpunkt zahlreicher Autobahnen und Bundesstraßen.

Durch Radebeuls Lage direkt neben Dresden erreicht man auch einen Hafen an der verkehrsreichen Wasserstraße Elbe und einen Flughafen problemlos, der nationale und europaweite Ziele anbietet. In Stadt und Umland gibt es einen ausgebauten ÖPNV. Besonders interessant sind für Investoren jedoch die geringen Erwerbsnebenkosten in Höhe von 3,5% Grunderwerbssteuer und etwa 1,5% Notarkosten.

Dr.-Külz-Str. 30 - Objektdaten

Objektdaten

Baujahr	2020
Wohnfläche	108.00 m²
Zimmer	4.0 Zimmer
Etage	EG

Energieverbrauchskennwert neu kWh (m²xa)

Kaufpreis

Wohneinheit	496.800,00 €
Stellplatz	30.000,00 €
Netto-Kaltmiete	1.080,00 €
Stellplatz	50,00 €

Außenansicht

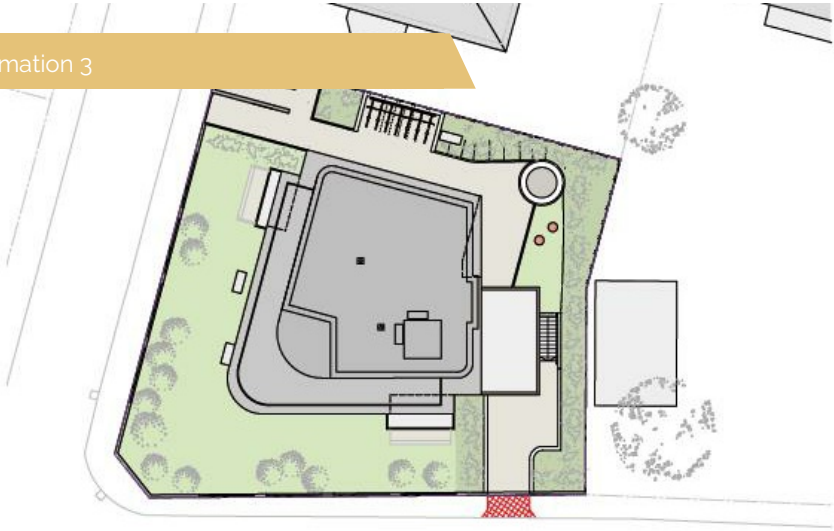
Visualisierung

Animation

Außenansicht

Animation 2

Animation 3



Außenansicht

Ansichten

Wohnungsdetails

Bezeichnung	WE02
Wohnfläche	108.00 m²
Zimmeranzahl	4.0
Verkaufspreis	496.800,00 €
Stellplatz	30.000,00 €
Miete mtl.	1.080,00 €
Stellplatz Miete mtl.	50,00 €
SEV Kosten mtl.	25,00 €
Miete pro m²	10.00 € / m²
Hausverwaltung mtl.	25,00 €

Besonderheiten

Lichtdurchflutete Vierraumwohnung mit eigener Terrassen

Barrierefrei

Energieeffizient

Grundriss

Visualisierung Innen

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 Erfolgschancen 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 Lebensstandart 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 urch 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 vertreilen.
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 Bemessensgrundlage schafft.
Es sollte auch im Hinterkopf behalten werden, dass sich die Rahmenbedingungen einzelner Steuerarten und Abschreibungssätze innerhalb Deutschlands unterscheiden können und von neuen Rechtssprechungen, 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 Mieteinnahmenn 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 grundpfandrechtlich 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 zentrales 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.