

EXPOSÉ

Mehrfamilienhaus
in Heidenau

pader|invest



OBJEKT

Friedrich-Engels-Str. 20

ORT

01809 Heidenau

WEITERE DATEN

Wohneinheiten	9
Stellplätze	6
Wohnfläche	ca. 510 m ²
Mieterlös/m ²	8,00 € kalt

BESCHREIBUNG

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen und 6 Stellplätzen in einer attraktiven Wohnlage in Heidenau, Friedrich-Engels-Str. 20.

Alle Wohnungen sind vermietet und verfügen über einen Balkon. Der Zustand des Objekts ist gepflegt. Das Haus ist an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Die zentrale Lage ermöglicht eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und diverse Einkaufsmöglichkeiten.

Die Hausverwaltung erfolgt durch die GEVA Unternehmensgruppe aus Pirna, eine der größten Verwaltungen der Region.

LAGE

Mehrfamilienhaus
in Heidenau



HEIDENAU, SACHSEN

Heidenau grenzt südlich direkt an die Stadt Dresden und hat sich nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden und öffentlicher Infrastruktur zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt.

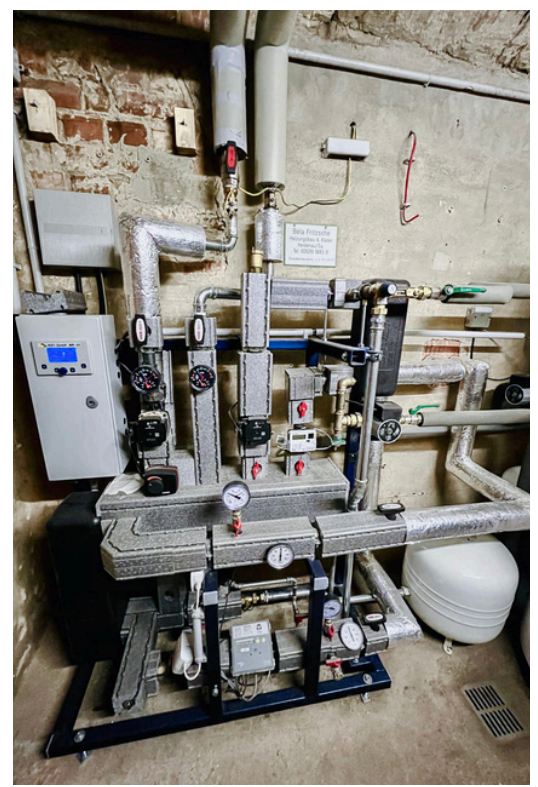
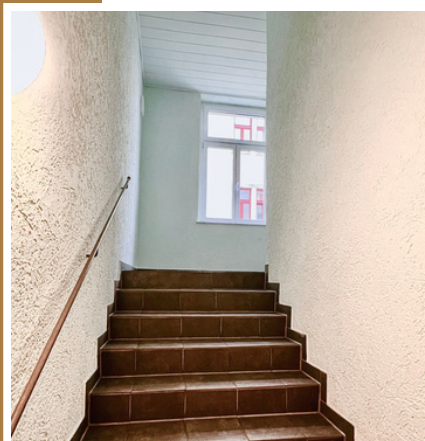
Heidenau ist eine Stadt mit 16.600 Einwohnern mit stabiler Bevölkerungszahl, einer optimalen Verkehrsanbindung zur A4 und A17 mit verschiedenen Umgehungs- und Schnellstraßen.

Heidenau profitiert stark von der Entwicklung der gesamten Region Dresden als einem der wirtschaftsstärksten Standorte in den neuen Bundesländern mit ca. 800.000 Menschen.

BILDER

Mehrfamilienhaus
in Heidenau

paderinvest



Wohnungen

Mehrfamilienhaus
in Heidenau



Nr.	Whg.	Zimmer	Fläche in m ²	Mieter	Mietbeginn	EUR pro m ²	EUR pro Monat	Stellplatz	EUR pro Stellplatz pro Monat	EUR pro Monat gesamt
1	EG links	2	45,00	vermietet	01.05.11	8,00 €	360,00 €	-	-	360,00 €
2	EG mitte	2	60,97	vermietet	01.08.23	8,00 €	487,76 €	Stellplatz 1	35 €	522,76 €
3	EG rechts	2	58,97	vermietet	01.07.23	8,00 €	471,76 €	Stellplatz 2	35 €	506,76 €
4	1. OG links	2	47,25	vermietet	01.08.02	8,00 €	378,00 €	-	-	378,00 €
5	1.OG mitte	2	66,97	vermietet	01.07.23	8,00 €	535,76 €	Stellplatz 3	35 €	570,76 €
6	1.OG rechts	2	59,87	vermietet	01.08.12	8,00 €	478,96 €	Stellplatz 4	35 €	513,96 €
7	2.OG links	2	47,25	vermietet	01.11.18	8,00 €	378,00 €	-	-	378,00 €
8	2.OG mitte	2	64,09	vermietet	16.03.22	8,00 €	512,72 €	Carport 1	35 €	547,72 €
9	2.OG rechts	2	59,87	vermietet	16.12.23	8,00 €	478,96 €	Carport 2	35 €	513,96 €
			510,24			8,00 €	4.081,92 €			4.291,92 €
							48.983,04 €			51.503,04 €

Nr.	VK QM	Preis WE	Stellplatz	Preis WE gesamt
1	2.190 €	98.550,00 €	-	98.550,00 €
2	2.190 €	133.524,30 €	7.500 €	141.024,30 €
3	2.190 €	129.144,30 €	7.500 €	136.644,30 €
4	2.190 €	103.477,50 €	-	103.477,50 €
5	2.190 €	146.664,30 €	7.500 €	154.164,30 €
6	2.190 €	131.115,30 €	7.500 €	138.615,30 €
7	2.190 €	103.477,50 €	-	103.477,50 €
8	2.190 €	140.357,10 €	7.500 €	147.857,10 €
9	2.190 €	131.115,30 €	7.500 €	138.615,30 €
Gesamtsumme				1.162.425,60 €

■ verfügbar
■ reserviert

Vorteile

für Investoren

pader|invest



- **Energieversorgung:** Fernwärme - für eine zukunftssichere Energieversorgung und geringere Rücklagenkosten.
- **Abschreibung:** Profitieren Sie von einer Abschreibung von 5,56% über 18 Jahre.
- **Mietsteigerung:** Eine jährliche Mietsteigerung von 2% ist bereits vertraglich fixiert.
- **Sanierung:** Ende der 90er Jahre wurde die Immobilie umfassend saniert und befindet sich seither in einem sehr gepflegten Zustand.
- **Verwaltung vor Ort:** Die GEVA Unternehmensgruppe übernimmt die professionelle Hausverwaltung.

Finanzierung

Friedrich-Engels-Str. 20



Paderinvest vermarktet diese Immobilie exklusiv. Als Spezialist für Finanzdienstleistungen in Paderborn betreuen wir mehr als 5.000 Mandanten im regionalen und überregionalen Umfeld - und das seit 20 Jahren. Unseren Kunden vermitteln wir zudem regelmäßig außergewöhnliche Immobilien als Kapitalanlage.

Finanzierungsbeispiel Whg. Nr.8

Kaufpreis		140.357,10 €	
Stellplatz/Garage		7.500,00 €	
Erwerbsnebenkosten (NK)		9.906,43 €	
Kaufpreis gesamt		157.763,53 €	
Eigenkapital		9.906,43 €	
Gesamtdarlehen Bank	10 Jahre	147.857,10 €	
Zinsen in %		3,60 %	
Tilgung in %		1,50 %	
Rate gesamt		628,39 €	
Restschuld Bank		120.840,83 €	lt. Tilgungsrechner Bank
Restschuld gesamt in Jahren	10 Jahre	120.840,83 €	
Bruttomiete	8,00 €	512,72 €	jährlich +2%
fiktionaler Leerstand	2%	10,25 €	
Bruttomiete (realistisch)		502,47 €	
Stellplatz/Garage		35,00 €	
NK Verwaltung 7% / Rücklagen 5%	12 %	61,53 €	
Nettomiete		475,94 €	
Überschuss / Aufwand vor Steuern		- 152,45 €	
Steuervorteil AfA/Monat		650,64 €	
Steuervorteil AfA in %		5,56 %	
Steuervorteil AfA/Jahr		7.807,63 €	
Steuerliches Ergebnis/Monat		- 613,95 €	
Steuerliches Ergebnis/Jahr		- 7.367,39 €	
Überschuss nach Steuer /Monat		105,41 €	
Überschuss nach Steuer /Jahr		1.264,86 €	

Finanzierung

Friedrich-Engels-Str. 20



Finanzierungsbeispiel Whg. Nr.7

Kaufpreis		103.477,50 €
Stellplatz/Garage		-
Erwerbsnebenkosten (NK)		6.932,99 €
Kaufpreis gesamt		110.410,49 €
Eigenkapital		6.932,99 €
Gesamtdarlehen Bank	10 Jahre	103.477,50 €
Zinsen in %		3,60 %
Tilgung in %		1,50 %
Rate gesamt		439,78 €
Restschuld Bank		84.570,21 €
Restschuld gesamt in Jahren	10 Jahre	84.570,21 €
Bruttomiete	8,00 €	378,00 €
fiktionaler Leerstand	2%	7,56 €
Bruttomiete (realistisch)		370,44 €
Stellplatz/Garage		-
NK Verwaltung 7% / Rücklagen 5%	12 %	45,36 €
Nettomiete		325,08 €
Überschuss / Aufwand vor Steuern		- 114,70 €
Steuervorteil AfA/Monat		457,85 €
Steuervorteil AfA in %		5,56 %
Steuervorteil AfA/Jahr		5.494,23 €
Steuerliches Ergebnis/Monat		- 440,18 €
Steuerliches Ergebnis/Jahr		- 5.282,19 €
Überschuss nach Steuer /Monat		70,18 €
Überschuss nach Steuer /Jahr		842,13 €

lt. Tilgungsrechner Bank

jährlich +2%