



Exposé Nr. OKMH 1901

Zukunftsträchtiges Investment in der Landeshauptstadt Dresden

Saniertes Mehrfamilienhaus mit 19 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten
sowie 590 m² Grundstück in begehrter Lage!



Investment in "Elbflorenz" Dresden

Dresden, einst Residenzstadt der sächsischen Kurfürsten und Könige, ist seit 1990 wieder Landeshauptstadt des Freistaates Sachsen und gilt heute, wie einst, als Kunst- und Kulturstadt von Weltrang. Zudem hat sie den Ruf eine der schönsten Städte Europas zu sein.

Menschen schlendern durch die Straßen, lächelnd, plaudernd oder einfach nur still staunend, eingenommen von der majestätischen Schönheit der hier vorherrschenden Bausubstanz. Sie befinden sich in einer Stadt mit räumlicher Weite zum Atmen, Leben und Genießen. Großzügige Landschaften grenzen hier unmittelbar an kulturelle Sehenswürdigkeiten und urbane Wohnviertel.

Die sächsische Landeshauptstadt liegt tief im Elbtal, beinahe am Rand von Deutschland und doch ist sie eine Wirtschaftsmetropole, die ihres Gleichen sucht. Eine Stadt der Innovation, der Zukunft und mit immer größer werdender Beliebtheit. Dresdens Erfolg in Wirtschaft und Wissenschaft beruht auf den Schlüsseltechnologien Mikroelektronik, Informations- und Kommunikationstechnologie, Photovoltaik und Nanotechnologie, Life Sciences und Biotechnologie. Die interdisziplinäre Zusammenarbeit von Unternehmen und Forschungseinrichtungen bringt Dresden stetig voran. Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal der Region Dresden ist die Konzentration des Know-how an Mikroelektronik. Die komplette Wertschöpfungskette der Halbleiterfertigung wird durch die hier ansässigen Unternehmen als größter und bedeutendster Standort der Branche in Europa abgebildet.

Die Dresdner Bevölkerung wächst stetig. Eine niedrige Kriminalitätsrate, ausreichend Arbeitsplätze und steigende Einkommen sorgen für regen Zuzug und einen wachsenden Wohnungsbedarf. Dresden gehört daher zu den Städten Deutschlands, denen die besten Zukunftschancen prognostiziert werden.

Auf der sechsten Seite dieses Exposés finden Sie noch einige Informationen über die Stadt Dresden sowie zur Entwicklung der Kaufpreise von Wohnungen in den nachfolgend beschriebenen Stadtteilen.

Mikrolage

Die zum Verkauf angebotene Liegenschaft selbst befindet sich in einer begehrten Wohnlage, unmittelbar an der Grenze der Stadtteile „Leipziger Vorstadt“ und „Äußere Neustadt“, nördlich des Stadtzentrums, auf der rechten, beziehungsweise Neustädter, Elbseite. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich überwiegend Gebäude analoger Bau- und Nutzungsart.

Die Nähe zum Zentrum der Landeshauptstadt Dresden, die günstige Verkehrsanbindung sowie die grüne Umgebung, lassen diesen Standort für Wohnzwecke immer beliebter werden. Auch die Infrastruktur kann hier als sehr gut bezeichnet werden.

Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen sind ausreichend vorhanden und teilweise fußläufig in kurzer Zeit bequem zu erreichen. Hier befinden sich unter anderem eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften, mehrere Discountmärkte, drei Kreditinstitute, aber auch ausreichend medizinische Einrichtungen und Apotheken. Kindertagesstätten, Grund-, Mittel- und Realschulen sowie ein Gymnasium befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Im öffentlichen Nahverkehr sind die oben genannten Stadtteile und insbesondere auch die zum Verkauf stehende Liegenschaft ebenfalls perfekt eingebunden. Hier verkehren unter anderem die Straßenbahnlinien 7, 8 und 13 sowie die Buslinie 477. Die entsprechenden Haltestellen sind nur wenige Meter entfernt. Auch ein Haltepunkt der S-Bahn ist fußläufig gut zu erreichen. Die S-Bahn Dresden bindet Verkehrsknotenpunkte wie den Hauptbahnhof, den Flughafen, aber auch die Städte Meißen und Pirna sowie die Sächsische Schweiz und den Tharandter Wald, an das Netz des Verkehrsverbund Oberelbe an.

Dieser Standort überzeugt jedoch nicht nur durch seine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und Nähe zum Stadtzentrum. Auch durch die zügige Erreichbarkeit der Autobahnen A4 und A13 sowie den vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten hat sich die Neustädter Elbseite zu einer sehr beliebten Wohngegend entwickelt. Die in unmittelbarer Nähe befindlichen Landschaftsschutzgebiete "Dresdner Heide" und das „Moritzburger Teichgebiet“ bieten für eine aktive Erholung zudem ebenfalls optimale Bedingungen.

Wenn Sie also nicht nur ein gutes Investment schlechthin suchen, sondern vor allem auch ein perfektes Umfeld in dem Ihre Mieter optimal leben und sich Wohlfühlen können, dann ist dieses Immobilienangebot für Sie genau richtig.

Objektbeschreibung

Das gepflegte, schöne Wohnhaus wurde ursprünglich 1905 in solider massiver Bauweise erbaut und verfügt über fünf, zu Wohnzwecken dienende, Vollgeschosse. Das Gebäude ist voll unterkellert und befindet sich auf einem 590 m² großen Grundstück in begehrter Lage.

Im Jahr 1998 wurde ein ortsansässiges Architekturbüro mit der Sanierung des Gebäudes beauftragt. Nach der Erstellung eines kompletten Aufmaßes wurden daraufhin aktuelle Bestandspläne und Ausschreibungsunterlagen für die geplanten Baumaßnahmen gefertigt. Mit viel Liebe zum Detail erfolgten dann im Jahr 1999 umfangreiche, fachgerechte Sanierungs-, Umbau- und Modernisierungsarbeiten um einen Wohnkomfort mit modernen Standard entstehen zu lassen.

Bei dieser Gelegenheit konnte durch eine intelligente Grundrisslösung auch eine zusätzliche Wohnung im Erdgeschoss geschaffen werden. Die Fläche der größeren, bereits vorhandenen, Gewerbeeinheiten wurde gleichzeitig verringert und somit für eine langfristige Vermietung ebenfalls optimiert. Seitdem verfügt das Haus nun über zwei kleine Gewerbeeinheiten und neunzehn individuelle, schöne Wohneinheiten, durch die eine Vollvermietung stets gewährleistet werden konnte.

Die teilweise noch vorhandenen, historischen Stuckdecken im Hauseingangsbereich und in einigen Wohnungen wurden bei den Baumaßnahmen selbstverständlich erhalten und restauriert. Auch die beiden Haustüren, die Treppenhausfenster, sowie die Wohnungseingangs- und Innentüren wurden wieder fachgerecht aufgearbeitet bzw. originalgetreu neu hergestellt.



Bei Beginn der erwähnten Sanierungs-, Umbau- und Modernisierungsarbeiten wurde zunächst der Dachstuhl instandgesetzt, das komplette Dach neu eingedeckt und die Dachentwässerung erneuert. Die hofseitige Fassade sowie das komplette Staffelgeschoss erhielten zeitgleich einen neuen Außenputz. Bei dieser Gelegenheit erfolgte in allen Wohn- und Gewerbeeinheiten auch der Einbau von wertbeständigen, neuen Kunststofffenstern mit Isolierverglasung, sowie die Montage von zwei Balkonanlagen an der Hofseite des Gebäudes.



Im Zuge der Innenausbauarbeiten wurden die Fußbodenbeläge sowie die komplette Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallation erneuert und neue Heizkörper installiert. Alle Wohnungen verfügen seither über moderne Bäder, die jeweils mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet sind. Die Flure und Wohnräume verfügen seitdem über hochwertige Parkettböden. Während der Modernisierung der Wohneinheiten wurde auch das Treppenhaus renoviert und mit einem hellen, geschmackvollen Farbanstrich versehen.

Zeitgleich erfolgte im Keller die Montage eines Gas-Heizkessels der Firma Vaillant. Die Heizanlage sowie die, für die dezentrale Warmwasserversorgung, ebenfalls neu installierten Durchlauferhitzer in den Wohn- und Gewerbeeinheiten werden seitdem jährlich durch eine Fachfirma gewartet. Für die regelmäßigen Reinigungs- und Pflegearbeiten am Gebäude und den Außenanlagen, sowie für nötige Kleinreparaturen besteht auch seit vielen Jahren ein entsprechender Dienstleistungsvertrag mit einer kompetenten und sehr engagierten Hausmeisterfirma. Die fleißigen und stets freundlichen Mitarbeiter dieses Unternehmens wurden bei unseren Besichtigungsterminen von allen Mietern immer wieder lobend erwähnt.

Notwendige Werterhaltungsmaßnahmen wurden selbstverständlich auch nach der Sanierung durchgeführt. So wurden zum Beispiel, bei kurzfristigen Leerstand, die jeweiligen Wohnungen stets neu renoviert. Dabei wurden teilweise neue, pflegeleichte Bodenbeläge in den Küchen verlegt und einige Bäder mit neuen Fliesen und Sanitärobjekten ausgestattet.



Im Jahr 2003 wurde auch bereits das komplette Kellergeschoss saniert. Dabei wurde vernünftiger Weise der komplette Innenputz vom Mauerwerk entfernt, sowie das alte Ziegelpflaster inklusive 5 cm Erdreich aus dem Boden abgetragen. Das Außenmauerwerk wurde hofseitig bis auf Kellerbodenhöhe freigelegt und anschließend mit einer horizontalen Injektage auf Bodenniveau sowie einer vertikale Außenabdichtung mittels Dickbeschichtung versehen. Um das Erdgeschoss auch straßenseitig gegen aufsteigende Feuchtigkeit zu schützen, erfolgte hier im Spritzwasserbereich, also ca. 15 cm oberhalb des Gehweges, ebenfalls eine Horizontalsperre durch Injektage.

Abschließend wurde im Bodenbereich des Kellers noch Splitt eingebracht, auf dem ein neues Betonpflaster verlegt werden konnte. Alle Kellerräume sind seit diesem Zeitpunkt nun auch mit neuen Aluminiumprofilüren ausgestattet.



Der Keller verfügt über ca. 315 m² Nutzfläche. Hier befinden sich der Heizraum, ein Wirtschaftsraum sowie die jeweiligen Kellerräume der Wohnungen. Das Anwesen ist komplett mit Trinkwasser, Abwasser, Gas, Elektro und Telefon erschlossen. Alle erwähnten Versorgungsleitungen wurden im Zuge der Sanierung 1999 ebenfalls neu hergestellt.

Im Oktober 2018 wurde nun auch die Gebäudefassade zur Hofseite noch einmal fachgerecht instandgesetzt. Dabei wurde zunächst der alte, teilweise gerissene Putz abgeschlagen und durch einen neuen Außenputz ersetzt. Anschließend wurde die komplette Fassade inkl. dem Sockel mit einem neuen, hellen Farbanstrich versehen.



Das sehr gepflegte, voll unterkellerte Gebäude befindet sich nun in einem optisch und bautechnisch guten Zustand. Lediglich in einer Gewerbeinheit und in einer Wohnung besteht zurzeit noch etwas Reparaturstau. Die entsprechenden Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wurden allerdings bereits bei Fachfirmen in Auftrag gegeben und werden selbstverständlich somit auch noch von den derzeitigen Eigentümern abgerechnet.

Die gesamte, vermietbare Wohn-/Nutzfläche der fünf Vollgeschosse beträgt 1.489,25 m². Davon entfallen nur 89,63 m² auf die beiden erwähnten Gewerbeeinheiten. Den beigefügten Grundrissen können Sie die räumliche Aufteilung der jeweiligen Wohn- und Gewerbeeinheiten entnehmen. Aus Diskretionsgründen und zum Schutz der Mieter werden in diesem Exposé jedoch keine weiteren Innenaufnahmen der Wohnungen veröffentlicht.

Die jährlichen Mieteinnahmen betragen zurzeit 109.045,44 Euro/netto. Dies entspricht 6,29 Euro/m² und somit einer monatlichen Nettomieteinnahme in Höhe von 9.085,79 Euro. Nach Neuvermietung der zurzeit durch Baumaßnahmen leerstehenden Gewerbeeinheit, weiteren möglichen Mieterhöhungsverlangen, sowie den bereits vorhandenen zwei Staffelmietverträgen, ist eine monatliche Nettomiete in Höhe von 9.690,62 Euro (6,50 Euro/m²) schon ab dem III. Quartal 2019 zu erwarten.

Der beigefügten Flächen- und Mietaufstellung können Sie die detaillierten, aktuellen Mieteinnahmen und die zu erwartenden Mieteinnahmen bis 2021 entnehmen.

Sonstiges

Der Energieausweis wurde am 06.03.2018 auf Grundlage des Verbrauchs erstellt. Energieträger: Erdgas E, Kennwert: 66,7 kWh/(m²*a), Energieeffizienzklasse B, Bj. Anlagentechnik: 1998, Warmwasser dezentral

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz und das Flurstück selbst befindet sich auch nicht in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet. Im Sächsischen Altlastenregister (SALKA) ist das Grundstück ebenfalls nicht registriert und im Baulastenregister ist lediglich die Verpflichtung zur Einhaltung einer Abstandsfläche, zu Gunsten des auf dem Nachbarflurstücks befindlichen Hinterhauses, eingetragen.

Alle relevanten Objektunterlagen und Behördenauskünfte wurden im Vorfeld der Vermarktung selbstverständlich bereits von uns eingeholt. Hierzu zählen unter anderem die erwähnten Auskünfte aus dem Altlastenregister und dem Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Dresden, die Baugenehmigung und der Prüfbericht für den Anbau der Balkone, der erwähnte Energieausweis, der aktuelle Grundabgabenbescheid, das Originalaufmaß aus dem Jahr 1998, also die Geschosspläne mit vermassten Grundrissen und einer Schnittzeichnung, eine aktuelle Flächen- und Mietaufstellung, eine Kautionsübersicht, die Einzelübersichten der Betriebskostenabrechnungen und die Kostenübersichten der durchgeführten Instandhaltungen von 2016 bis 2018, sowie die entsprechenden Versicherungsbestätigungen.

Für die Vereinbarung eines Beratungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung, denn als Anlageobjekt ist diese Liegenschaft auf jeden Fall sehr interessant und auf Grund der perfekten Lage auch ein zukunftssträchtiges Investment.

Wir bitten Sie jedoch um Verständnis, dass wir Besichtigungstermine, insbesondere mit den Mietern, erst vereinbaren, wenn uns eine verbindliche Kaufabsichtserklärung mit Finanzierungsbestätigung vorgelegt wird

Kaufpreis 3.100.000,00 Euro

Hinweise

Alternativ zum Verkauf des Grundstücks und des aufstehenden Gebäudes erwägen die Eigentümer nur das Gebäude zu verkaufen und für das Grundstück einen langfristigen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen. Entsprechende Informationen zur Gestaltung eines Erbbaurechtsvertrags erhalten Sie ebenfalls gern in einem persönlichen Gespräch.

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig sind. Die von uns gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen nach Informationen des Eigentümers und den uns übergebenen Unterlagen zusammengestellt.

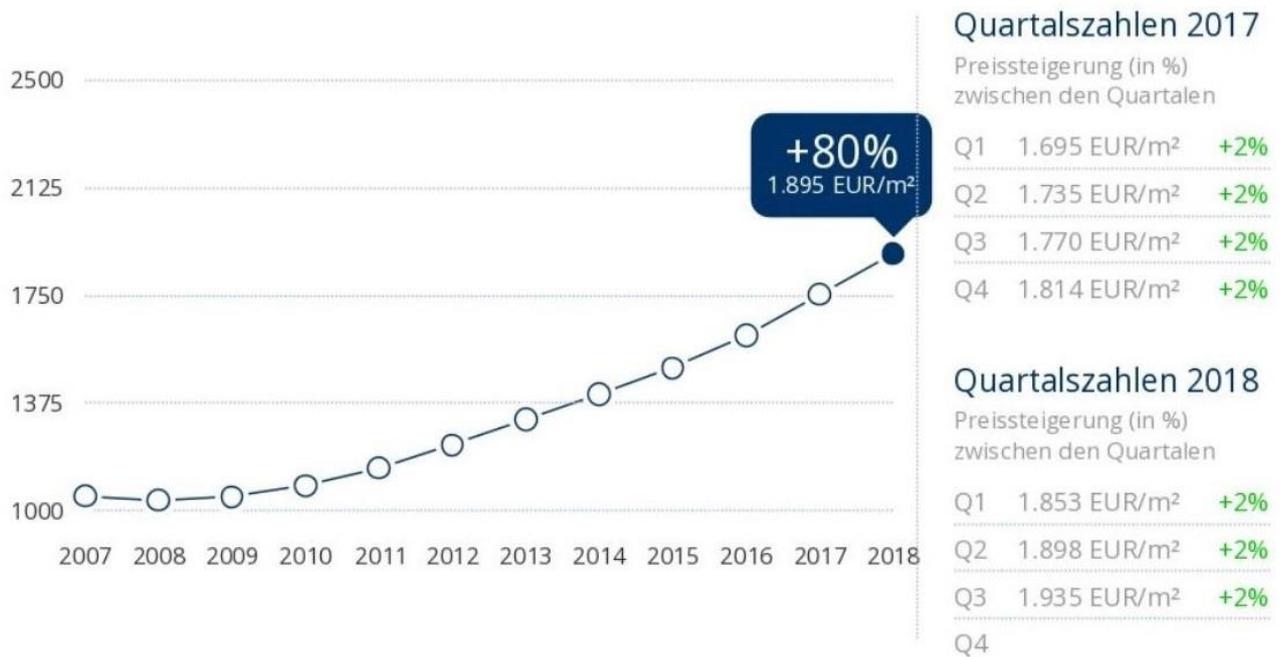
Courtage

Die vom Käufer oder Erbbaunehmer zu zahlende Maklercourtage beträgt 5% zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, also 5,95%. Die Maklercourtage wird in jedem Fall von der Höhe des angegebenen Kaufpreises berechnet und ist bei Vertragsabschluss fällig und verdient.

Standort mit sehr guten Renditechancen

Die Landeshauptstadt Dresden wächst auch in Zukunft weiter! 560.640 Einwohner zum Jahresbeginn 2019 bedeutete ein Plus von ca. 30.000 Einwohnern seit dem Jahr 2013. Im Jahresvergleich ist dies mit fast 6.000 Einwohnern der höchste Zuwachs im Land Sachsen. Das stabile Bevölkerungswachstum sorgt somit auch für weiteren Aufschwung am Arbeitsmarkt.

Am Dresdner Investmentmarkt hatte sich die erfreuliche Entwicklung der Vorjahre ebenfalls fortgesetzt. Die nachfolgende Darstellung der Kaufpreisentwicklung bezieht sich auf die Stadtteile „Leipziger Vorstadt“ und „Äußere Neustadt“. Die Preisangaben sind auf der Grundlage von realen Abschlusspreisen aus dem Maklernetzwerk von Immobilienscout24 validiert.



Neben zahlreichen Projektentwicklungen verzeichnete die Stadt vor allem eine Vielzahl an Investitionen in Bestandsobjekten, insbesondere in Wohnimmobilien. Die Gründe für das anhaltend hohe Nachfrageinteresse am Dresdner Investmentmarkt spiegeln sich klar im Dresdner Gesamtbild wider. Die guten, wirtschaftlichen Grundgegebenheiten sind weiterhin sehr positiv. Das stete Bevölkerungswachstum führt in der Folge zu mehr Beschäftigung sowie Unternehmensansiedlungen und -erweiterungen, was wiederum zu höheren Haushaltseinkommen und veränderten Wohnraumanprüchen führt.

Dass Investoren in Dresden immer weiter investieren, zeugt von viel Vertrauen in die Nachhaltigkeit des Standorts, sowohl im Wohn- als auch im Gewerbesegment. Das ist schlussendlich auch an den Renditen zu erkennen, die zwar wie überall etwas rückläufig sind, aber mittel- und langfristig in Dresden attraktiver erscheinen als in den A-Standorten.

Insgesamt ist daher für das Jahr 2019 und die folgenden Jahre auch weiterhin ein dynamisches Marktgeschehen mit großem Investmentpotenzial in Dresden zu erwarten.

Ansprechpartner

Uwe Drechsler, Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK)
Beratungcenter Uwe Drechsler Immobilien, Wilhelm-Franke-Straße 22 in 01219 Dresden

Tel. 0049 351 4012111
Fax: 0049 351 4519168

Mobil: 0049 172 350444
E-Mail: info@ud-immobilien.de