

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Ebersbach

### Das Halbleiter-Investment – 24 WE zum absoluten Einstiegspreis



Objekt-Nr. OM-443609

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Landen

01561 Ebersbach  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	4.000,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	4.000,00 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Garagen	24
Wohnfläche	1.365,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Ofenheizung
Energieträger	Kohle	Nettomiete Soll	156.480
Preis pro m <sup>2</sup>	351,00 €	Nettomiete Ist	30.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	24

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exposé: Das Halbleiter-Investment – 24 WE zum absoluten Einstiegspreis

Kalkreuth (Dresdner Speckgürtel) | 1.365 m<sup>2</sup> Wfl. | 4.000 m<sup>2</sup> Grund | 24 Garagen

**INVESTOREN-HIGHLIGHT:** Wir bieten hier ein massives Immobilien-Ensemble zu einem Kaufpreis an, der angesichts der Lage und Fläche als echtes Marktschnäppchen zu bezeichnen ist. Für nur 480.000 € erwerben Sie 24 Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe zum europäischen Chip-Zentrum (TSMC/Infineon).

Die Fakten – Kalkulation für Rechner

- Kaufpreis: 480.000 €
- Preis pro m<sup>2</sup>: ca. 351 € (Ein Bruchteil der üblichen Wiederherstellungskosten!)
- Einheiten: 3 Häuser, 24 Wohnungen, alle mit Balkon
- Grundstück: 4.000 m<sup>2</sup>
- Parken: 24 massive Garagen inklusive Substanz & Sanierungspotenzial: Rohdiamant der 80er Jahre

Das Baujahr ca. 1980 bietet eine hervorragende, trockene Massivbauweise ohne die typischen Risiken älterer Altbauten.

- Effiziente Grundrisse: Helle Räume, funktionale Schnitte und bereits vorhandene Balkone an jeder Einheit.
- Heizungskonzept: Aktuell erfolgt die Beheizung noch über Einzel-Kohleöfen. Dies ist Ihr Hebel für eine Sanierung oder sogar Kernsanierung zum "Green Building" mit attraktiven KfW-Förderungen.
- Die Garagen: Die 24 massiven Garagen sind – wie das gesamte Objekt – etwas in die Jahre gekommen und bedürfen einer optischen sowie technischen Auffrischung (Tore/Dächer). Doch genau hier liegt die Wertschöpfung: Nach der Instandsetzung stellen sie in dieser Pendlerregion ein hochrentables Asset dar. Standort-Vorteil: 15 Minuten zum „Silicon Saxony“

Kalkreuth ist die strategische Wohnraum-Reserve für den Norden Dresdens:

1. Job-Motor: In ca. 15–20 Minuten erreichen Mieter die High-Tech-Werke von TSMC (ESMC), Infineon, Bosch und GlobalFoundries.
2. Enormer Suchdruck: Da bezahlbarer Wohnraum in Dresden-Nord kaum noch existiert, ist Kalkreuth die ideale Ausweichmöglichkeit für Fachkräfte.
3. Mietpotenzial: Ein saniertes Portfolio mit Balkon und eigener Garage ist in dieser Lage ein Garant für Vollvermietung und erstklassige Renditen. Wirtschaftlichkeits-Check (Soll-Prognose)

Bei einer konservativen Mietannahme nach Sanierung:

- Wohnmiete (Ø 8,50 €/m<sup>2</sup>): ca. 11.600 € / Monat
- Garagenmiete (24 x 60 €): ca. 1.440 € / Monat
- Soll-Mieteinnahme p.a.: ca. 156.480 €
- Faktor auf den Kaufpreis: 3,06 (Der extrem niedrige Kaufpreis lässt massiven Spielraum für die notwendigen Investitionen in Heizung, Fenster und Garagen.)

**Fazit:** Dieses Projekt ist ein Entwickler-Traum. Der "Mini-Kaufpreis" ermöglicht eine umfassende Sanierung bei gleichzeitiger Sicherung einer Spitzen-Rendite im Einzugsgebiet des wichtigsten Wirtschaftsstandorts Ostdeutschlands.

## **Ausstattung**

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## **Sonstiges**

Wohnquartier Niederrhein GmbH & Co. KG

Rosenstr.28

41372 Niederkrüchten

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	276,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie

