

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Ebersbach

### Wohnanlage im Dresdner Speckgürtel



Objekt-Nr. **OM-443609**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
Wohnquartier Niederrhein GmbH & Co. KG

Siedlung 32-34  
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	145.440
Preis pro m <sup>2</sup>	277,00 €	Nettomiete Ist	30.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	24

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

3 massive Mehrfamilienhäuser mit 24 Wohneinheiten und 24 Garagen in unmittelbarer Nähe zum europäischen Chip-Zentrum.

Das Baujahr 1980 bietet eine gute Massivbauweise mit effizienten Grundrissen: helle Räume, funktionale Schnitte und bereits vorhandene Balkone an jeder Einheit.

Aktuell erfolgt die Beheizung noch über Einzel-Kohleöfen. Hier empfiehlt sich eine Sanierung zum "Green Building" mit attraktiven KfW-Förderungen.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon

## Sonstiges

Wohnquartier Niederrhein GmbH & Co. KG

Rosenstr.28

41372 Niederkrüchten

## Lage

Standort-Vorteil: 20-25 Minuten zum „Silicon Saxony“ im Norden Dresdens.

1. Job-Motor: Mieter erreichen schnell die High-Tech-Werke von TSMC (ESMC), Infineon, Bosch und GlobalFoundries.

2. Enormer Suchdruck: da bezahlbarer Wohnraum in Dresden kaum noch zu finden ist, bildet Ebersbach-Kalkreuth die ideale Wohnraum-Alternative für Fachkräfte.

3. Vermietungspotenzial: ein saniertes Portfolio mit Balkon und eigener Garage ist in dieser Lage ein Garant für Vollvermietung und sichere Renditen.

Bei einer konservativen Mietannahme nach Sanierung:

- Wohnmiete (Ø 8 €/m<sup>2</sup>): 10.920 € / Monat
- Garagenmiete (24 x 50 €): ca. 1.200 € / Monat
- Soll-Mieteinnahme p.a.: ca. 145.440 €
- Soll-Faktor auf den Kaufpreis: 3,09

Fazit: der günstige Kaufpreis ermöglicht eine umfassende Sanierung im Einzugsgebiet des wichtigsten Wirtschaftsstandorts Ostdeutschlands.

### 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

