


11

WOHNEINHEITEN

70%

DENKMAL-AFA

2014

FERTIGSTELLUNG

33,00 – 125,00 m²

WOHNFLÄCHEN

Objektdaten

OBJEKTYP

Denkmalimmobilie

STANDORT

Dresden

FERTIGSTELLUNG

2014

WOHNEINHEITEN

11

WOHNUNGSGRÖSSEN

33,00 – 125,00 m²

KAUFPREISE

VERKAUFT!

QUADRATMETERPREIS

ab 2.245,61 € / m²

MIETERWARTUNG

7,20 €

Highlights

- ✓ zentrumsnahe Lage
- ✓ gute Infrastruktur
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Balkone und Terrassen
- ✓ Massivholzparkett
- ✓ Personenaufzug

Denkmalabschreibung gemäß § 7i / 10f EStG auf ca. **70%** des Kaufpreises, zzgl. 2,5 % linear auf den Altbauanteil.

Eigennutzer können die Sanierungskosten in 10 Jahren zu 90 % steuerlich absetzen.

Angaben ohne Gewähr, keine steuerliche Beratung – die individuelle Wirkung hängt von Ihren persönlichen Verhältnissen ab. Bitte lassen Sie sich steuerlich beraten.

Die Immobilie

Die Gambrinusstraße 10, ein Mehrfamilienwohnhaus mit historischer Fassade, liegt in einer geschlossenen, vollständig im Bestand erhaltenen denkmalgeschützten und bewohnten Häuserzeile in Dresden Friedrichstadt. Sie befindet sich in zentraler Lage ca.15 Gehminuten vom Stadtzentrum und Elbufer entfernt, mitten in einem der bevorzugten Wohngebiete der Stadt.

Das Objekt liegt in der Nähe des Stadtzentrums in einem ruhigen und gut erhaltenen Straßenzug der Gründerzeit. Die Ausstattung wird mit einem Aufzug und einem hochwertigen Innenausbau gemäß Anforderungen des Denkmalschutzes anspruchsvoll sein. Es ist davon auszugehen, dass die zu erzielende Kaltmiete nach Sanierung knapp unter 8,00 €/m² liegen wird; bei weiter dynamischer Marktentwicklung bei 8,20 bis 8,50 €/m².

Momentan werden in diesem Wohnquartier die letzten unsanierten Wohnhäuser renoviert. Insgesamt entwickelt sich der Stadtteil Friedrichstadt aufgrund seiner guten Lage zum Stadtzentrum und die Bebauung von Baulücken sehr positiv. Das Stadtteilbild schließt sich somit und wird eine potentielle Wertsteigerung in der nahen Zukunft bewirken.

Energiebedarf (GEG)

Ein Energieausweis liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Denkmalgeschützte Immobilien sind von der Ausweispflicht ausgenommen.