



DENKMALIMMOBILIE

Gründerzeitdenkmal Hechtviertel

Dresden

11

WOHNEINHEITEN

70%

DENKMAL-AFA

2015

FERTIGSTELLUNG

74,46 – 166,32 m²

WOHNFLÄCHEN

Objektdaten

OBJEKTYP

Denkmalimmobilie

STANDORT

Dresden

FERTIGSTELLUNG

2015

WOHNEINHEITEN

11

WOHNUNGSGRÖSSEN

74,46 – 166,32 m²

KAUFPREISE

VERKAUFT!

QUADRATMETERPREIS

ab 2.780,33 € / m²

MIETERWARTUNG

8,50 €

Highlights

- ✓ zentrale, gefragte Lage
- ✓ exzellente Verkehrsanbindung
- ✓ optionale Mietgarantie über 5 Jahre
- ✓ Balkone
- ✓ energetische Sanierung

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

Das Mehrfamilienhaus im Dresdener Hechtviertel ist ein Einzeldenkmal und wurde ca. um 1890 erbaut. Es verfügt über eine repräsentative Klinkerfassade mit Sandsteinornamenten. Der Gebäudesockel ist ebenso in Sandstein gehalten.

Die Sanierung selbst wird den aktuellen Komfort beinhalten. So gehört eine Zentralheizung als Brennwertherme bzw. eine Holzpellettheizung zum aktuellen Standard. Berücksichtigung sollen auch die vorhandenen historischen Bauelemente finden, sodass z.B. der Eingangsbereich mit seinen Stuckelementen erhalten bleibt. Ebenso wird der Eingangsbereich mit einer entsprechenden Wandmalerei beschichtet werden.

Zunächst ist geplant den bisherigen 3-Spanner auf nur noch 2 Wohnungen pro Etage zu reduzieren. Somit entstehen im 1.OG, 2.OG, 3.OG und in der Mansarde je eine 3-Zimmerwohnung mit rd. 75 m² und großzügigem Balkon sowie eine familienfreundliche 4-Zimmerwohnung mit Balkon und Bad einschließlich einem separatem Gästebad od. Gästetoilette mit rd. 101 m² Wohnfläche.

Die Wohnungen werden überwiegend mit einem Komfortbad (Wanne und Dusche) bzw. einem Gästebad mit Dusche ausgestattet. Alle Wohnungen erhalten einen neuen Innenputz und werden mit atmungsaktiver Silikatfarbe gestrichen.

Böden der Küchen und Bäder werden gefliest, eine Wandbordüre im aktuellen und zeitlosem Design ist Bestandteil der Wandfliesen. Sämtliche übrigen Bodenbeläge werden künftig als Holzdielen z.B. Eiche ausgeführt, mit einem entsprechenden Fußbodenaufbau. Die Fenster des Hauses sind denkmalgerechte Holzfenster mit einem U-Wert von 1,1. In Absprache mit dem Denkmalschutzamt erhalten die Wohnungen großzügige Anstellbalkone in Stahl verzinkt.

Energiebedarf (GEG)

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