



DENKMALIMMOBILIE

Gründerzeitdenkmal Heidenau

Dresden

6

WOHNEINHEITEN

70%

DENKMAL-AFA

2015

FERTIGSTELLUNG

59,86 – 75,51 m²

WOHNFLÄCHEN

Objektdaten

OBJEKTYP

Denkmalimmobilie

STANDORT

Dresden

FERTIGSTELLUNG

2015

WOHNEINHEITEN

6

WOHNUNGSGRÖSSEN

59,86 – 75,51 m²

KAUFPREISE

VERKAUFT!

QUADRATMETERPREIS

ab 2.889,37 € / m²

MIETERWARTUNG

6,50 €

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.

Highlights

- ✓ wertbeständige Anlage
- ✓ vor den Toren Dresdens
- ✓ ausgezeichnete detailgetreue Bauqualität
- ✓ KFW Fördermittel möglich
- ✓ Stellplätze direkt auf dem Grundstück
- ✓ anspruchsvolle individuelle Grundrissgestaltung
- ✓ Wohnungen mit exklusiver Ausstattung
- ✓ gute Infrastruktur
- ✓ Stellplätze und Einbauküchen
- ✓ energetische Sanierung

Die Immobilie

Das Sanierungsobjekt August-Bebel-Straße 35 befindet sich in der Dresdner Nachbarstadt Heidenau. Das dreigeschossige Mehrfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachspitz wurde um 1900 in der für dieses Stadtgebiet typischen offenen Bebauung erbaut.

Das Objekt ist Teil einer zentrumsnahen Wohngegend Heidenaus mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in unmittelbarer Nähe. Die Stadt bietet ein umfassendes Angebot an Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und medizinischer Versorgung. Die Nähe zur Sächsischen Schweiz und direkt angrenzenden Naturräumen bieten ideale Voraussetzungen zur Erholung. Neben all diesen Vorzügen ist auch durch die gute Infrastruktur mit umfassenden Anbindungen an Buslinien und die S-Bahn sowie die schnelle Erreichbarkeit der direkt angrenzenden Landeshauptstadt Dresden über die B 172 und die A17 eine gute Vermietbarkeit gesichert.

Energiebedarf (GEG)

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