


20

WOHNEINHEITEN

70%

DENKMAL-AFA

Ende 2014

FERTIGSTELLUNG

53,74 – 108,37 m²

WOHNFLÄCHEN

Objektdaten

OBJEKTYP

Denkmalimmobilie

STANDORT

Dresden

FERTIGSTELLUNG

Ende 2014

WOHNEINHEITEN

20

WOHNUNGSGRÖSSEN

53,74 – 108,37 m²

KAUFPREISE

VERKAUFT!

QUADRATMETERPREIS

ab 3.089,19 € / m²

MIETERWARTUNG

6,90 €

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.

Nebenkosten

Gemeinschaftseigentum

25,00 € zzgl. MwSt./Mon.

Sondereigentum

25,00 € zzgl. MwSt./Mon.

Instandhaltungsrücklage

0,20 € / m²

Highlights

- ✓ Ausgezeichnete, detailgetreue Sanierungsqualität
- ✓ Sanierungsabschreibung möglich
- ✓ Stellplätze direkt auf dem Grundstück
- ✓ Anspruchsvolle, individuelle Grundrissgestaltung
- ✓ Wohnungen mit exklusiver Ausstattung
- ✓ Wertbeständige Anlage
- ✓ Loftwohnung
- ✓ KfW-Förderung (Programm 151)
- ✓ Energieeffiziente Sanierung
- ✓ verkehrsgünstige Lage
- ✓ optionale Mietgarantie

Die Immobilie

Der ehemalige Gasthof liegt im Stadtteil Dresden–Großluga und wurde als Einzeldenkmal eingetragen. Der um 1900 erbaute Gasthof besteht aus einem 2-geschossigen Hauptkörper mit integriertem Ballsaal im 1. Obergeschoss und Nebengelassen, zwei dreigeschossigen, im 45°-Winkel abgewinkelten Seitenflügeln mit Nebenräumen, sowie ehemaligen Wohnungen. Das dritte Geschoss ist jeweils als Mansardgeschoss mit Gauben ausgeführt. Die Schaufassade des Hauptbaukörpers steht im 45°-Winkel zur Kreuzung Kleinlugaer-/Dohnaer Straße und sollte gemäß der damaligen überzogenen Planung mit dem gegenüberliegenden ehemaligen Rathaus der Gemeinde Großluga das neue Ortszentrum bilden. Diese Entwicklung kam jedoch bedingt durch den 1. Weltkrieg nicht zustande.

Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung, der Nähe zu den Stadtzentren von Dresden und Heidenau sowie der in der Lugaer Straße liegenden Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs, besitzt der ehemalige Gasthof eine ausgezeichnete Lage innerhalb des Dresdner Ostens. Die vor Ort vorhandene Infrastruktur sowie die räumliche Nähe zu den Naherholungsbereichen des Umlandes von Dresden sichern eine gute Vermietbarkeit.

Energiebedarf (GEG)

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