



ELBSCHLÖSSCHEN ENSEMBLE

HISTORISCHER STRASSENZUG MIT SECHS
GEBÄUDEN IN MEISSEN

INHALT

Vorwort	04
DAS INVESTMENT	
Angebot im Überblick	09
KfW-Fördermöglichkeit	16
DER STANDORT	
Meißen Zahlen & Fakten	20
Meißen Makrolage	22
Meißen Mikrolage	30
DAS OBJEKT	
Objektvorstellung	37
Grundrisse	42
· Haus 6	44
· Haus 7	58
· Haus 8	72
· Haus 9	86
· Haus 10	104
· Haus 11	114
Baubeschreibung	132
CHANCEN & RISIKEN	144
REFERENZEN	148

ELBSCHLÖSSCHEN ENSEMBLE

DAS VORWORT

*Historischer Straßenzug mit sechs
Gebäuden in Meißen.*

Mit der Revitalisierung des stadtbildprägenden Straßenzuges ELBSCHLÖSSCHEN ENSEMBLE in bester Lage von Meißen bieten sich Kapitalanlegern 60 hochwertig ausgestattete Wohneinheiten mit Wohnflächen von 29,50 m² bis 128,20 m² in sechs Gebäuden. Die drei denkmalgeschützten Häuser aus der Jahrhundertwende bieten einen einzigartigen Blick auf die Elblandschaft und die malerische Silhouette der mittelalterlich geprägten Altstadt von Meißen. Durch die nachhaltige Kernsanierung der Altbauten, mit dem Anbau von Balkonen, der Schaffung von Tiefgarage und begrüntem Innenhof wird das ELBSCHLÖSSCHEN ENSEMBLE den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen gerecht. Die schützenswerte Bausubstanz mit den unverwechselbaren Stilelementen vergangener Epochen bleibt auch im Inneren in vielen Teilen erhalten. Ergänzt wird das historische Wohnensemble um drei Neubauten auf vorhandener Freifläche, die den historischen Straßenzug am Elbberg harmonisch vervollständigt. Energetisch erfüllt das Ensemble alle Anforderungen der KfW an ein Effizienzhaus 70 EE beziehungsweise Effizienzhaus 40 QNG.



ELBSCHLÖSSCHEN ENSEMBLE

DAS INVESTMENT

*Zahlen, Daten, Fakten auf
einen Blick*





Unverbindliche Visualisierung

ANGEBOT

AUF EINEN BLICK

Historischer Straßenzug mit sechs Häusern in Meißen

Anschrift	Bahnhofstraße 6-11, 01662 Meißen
Objektart	Objekt im Sanierungsgebiet Denkmal Haus 6,9 und 11 Neubau Haus 8 und 10 Erweiterungsneubau Haus 7
Wohneinheiten	60 Wohneinheiten Haus 6 – 9 WE, Haus 7 – 10 WE, Haus 8 – 10 WE, Haus 9 – 13 WE, Haus 10 – 4 WE, Haus 11 – 14 WE
Wohnungsgrößen	29,50 m ² bis 128,20 m ²
PKW Stellplätze	32 TG-Stellplätze
Kaufpreise	146.025 - 621.770 Euro
Mieterwartung	10,70 - 12,90 Euro/m ²
AfA	Denkmal Haus 6, 9 und 11, Sonderabschreibung nach § 7h/i EStG Neubau Haus 8 und 10, 5 % Sonderabschreibung nach § 7b EStG und zusätzlich zur degressiven Abschreibung mit 5 % nach § 7 Abs. 5a EStG Erweiterungsneubau Haus 7, Degressive AfA nach § 7 Abs. 5a EStG
KfW-Förderung	Denkmal Haus 6, 9 und 11, Erweiterungsneubau Haus 7 KfW 70 EE WPB, bis zu 150.000 Euro KfW-Darlehen + 25 % Tilgungszuschuss Neubau Haus 8 und 10, KfW 40 QNG, bis zu 150.000 Euro KfW-Darlehen

HAUS 6

DENKMAL IM SANIERUNGSGEBIET

- ◆ 9 Wohneinheiten
Wohnflächen 29,50 m² - 128,20 m²
Kaufpreise von 146.025 - 621.770 Euro
- ◆ KfW 70 EE mit WPB-Bonus,
Zinsgünstiges KfW-Darlehen in Höhe von bis zu
150.000 Euro und bis zu 37.500 Euro Zuschuss
- ◆ AfA nach § 7h/i EStG

HAUS 7

NEUBAU VERBUNDEN MIT DENKMALHAUS 6

- ◆ 10 Wohneinheiten
Wohnflächen 54,90 m² - 107,10 m²
Kaufpreise von 262.147,50 - 511.402,50 Euro
- ◆ KfW 70 EE mit WPB-Bonus,
Zinsgünstiges KfW-Darlehen in Höhe von bis
zu 150.000 Euro und bis zu 37.500 Euro Zuschuss
- ◆ Degressive AfA nach § 7 Abs. 5a EStG

Bahnhofstraße



HAUS 10

NEUBAU

- ◆ 4 Wohneinheiten
Wohnflächen 66,80 m² - 71,00 m²
Kaufpreise von 339.010 - 360.325 Euro
- ◆ KfW 40 QNG, Zinsgünstiges KfW-Darlehen in
Höhe von bis zu 150.000 Euro
- ◆ AfA nach § 7b EStG, zusätzlich degressive AfA
nach § 7 Abs. 5a EStG

HAUS 8

NEUBAU

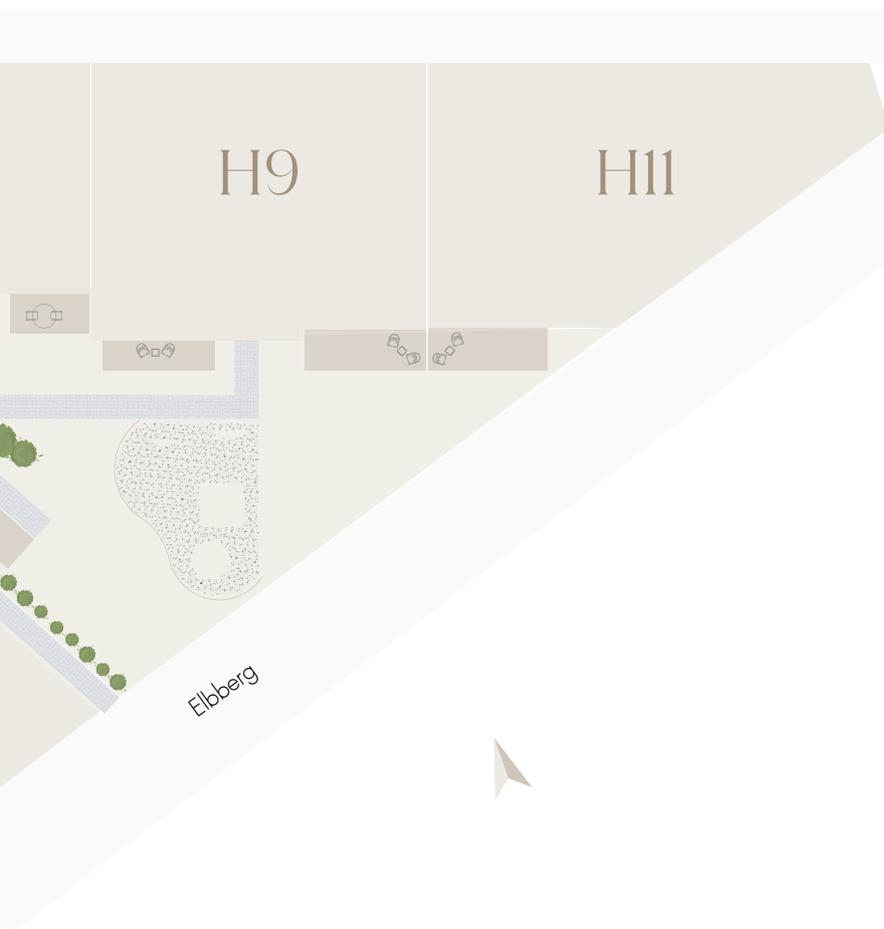
- ◆ 10 Wohneinheiten
Wohnflächen 55,40 m² - 76,40 m²
Kaufpreise von 271.460 - 378.180 Euro
- ◆ KfW 40 QNG, Zinsgünstiges KfW-Darlehen in Höhe von bis zu 150.000 Euro
- ◆ AfA nach § 7b, zusätzlich degressive AfA nach § 7 Abs. 5a EStG

HAUS 9

DENKMAL IM SANIERUNGSGEBIET

- ◆ 13 Wohneinheiten
Wohnflächen 45,20 m² - 95,50 m²
Kaufpreise von 228.260 - 463.175 Euro
- ◆ KfW 70 EE mit WPB-Bonus,
Zinsgünstiges KfW-Darlehen in Höhe von bis zu 150.000 Euro und bis zu 37.500 Euro Zuschuss
- ◆ AfA nach § 7h/i EStG

Bahnhofstraße



HAUS 11

DENKMAL IM SANIERUNGSGEBIET

- ◆ 14 Wohneinheiten
Wohnflächen 46,40 m² - 100,60 m²
Kaufpreise von 229.680 - 487.910 Euro
- ◆ KfW 70 EE mit WPB-Bonus,
Zinsgünstiges KfW-Darlehen in Höhe von 150.000 Euro und 37.500 Euro Zuschuss
- ◆ AfA nach § 7h/i EStG





Unverbindliche Visualisierung

Unverbindliche Visualisierung





KFW-FÖRDERMÖGLICHKEITEN

STAATLICHE FÖRDERUNGEN GENIESSEN

Ein echter Mehrwert

Die Kombination aus staatlicher Bezuschussung und den steuerlichen Vorteilen mit hohen Abschreibungen für Abnutzung (AfA) aus dem Kauf einer Denkmalimmobilie sowie der Nutzung der neuen Neubau-AfA macht diese Investition in bester Lage zu einer exzellenten Kapitalanlage mit hohem Wertsteigerungspotential.

Denkmalgeschützte Gebäude: Diese werden gemäß KfW Effizienzhaus 70 EE saniert. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, einen zinsgünstigen Förderkredit von bis zu 150.000 Euro in Anspruch zu nehmen, wovon 15 % als Tilgungszuschuss gewährt werden. Zusätzlich erhalten Sie einen 10 % WPB-Bonus. Der Tilgungszuschuss reduziert den zurückzuzahlenden Kreditbetrag und verkürzt die Laufzeit.

Neubauten: Diese erfüllen den KfW Standard 40 QNG, die höchste Effizienzklasse. Hier stehen zinsgünstige Förderkredite zur Verfügung.



WAS IST DER WORST-PERFORMING-BUILDINGS BONUS?

Gebäude mit einer besonders schwachen energetischen Bilanz werden als „Worst Performing Building“ bezeichnet. Unser Projekt erfüllt die Voraussetzungen und erhält den WPB-Bonus. Der Bonus beträgt 10 % der Kosten, die in die Sanierung investiert werden und wird Ihnen als Tilgungszuschuss gutgeschrieben.

Quelle: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Foerderprodukte/Bundesfoerderung-fuer-effiziente-Gebaeude-Wohngebaeude-Kredit-\(261-262\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Foerderprodukte/Bundesfoerderung-fuer-effiziente-Gebaeude-Wohngebaeude-Kredit-(261-262)/)



Effizienzhaus 70 EE + Bonus

150.000 €

KfW-Förderkredit

+ 15 %

Tilgungszuschuss KfW 70 EE

+ 10 %

Tilgungszuschuss WPB

= 37.500 €

Tilgungszuschuss in Euro

Stand August 2024

Die aktuellen Konditionen

erhalten Sie [hier](#).

MEISSEN

DER STANDORT

Mikro- & Makrolage



MEIßEN

ZAHLEN & FAKTEN

Wirtschaftsstandort mit Tradition



Inmitten des sächsischen Dreiecks

Meißen liegt inmitten des sächsischen Dreiecks mit direkter Anbindung an die Wirtschaftszentren Dresden, Chemnitz und Leipzig. Der Dresdner Hauptbahnhof ist nur 25 Kilometer entfernt und mit nur zwei Bahnstopps erreichbar. Besonders attraktiv ist Meißen für Fachkräfte in der Technologiebranche, da der globale Chip-Konzern GlobalFoundries nur 18 Kilometer entfernt liegt. Diese Nähe schafft zahlreiche Arbeitsplätze und zieht weitere Unternehmen an.



Deutscher Weltmarktführer am Standort

Die Porzellanmanufaktur Meißen GmbH ist der größte Arbeitgeber der Stadt und ein weltweiter Marktführer im Porzellanbereich. Vier Unternehmen des Landkreises gehören zu den Top 100 Mitteldeutschlands. Neben der unmittelbaren Nähe zum Hightech Standort Saxony Valley verfügt auch der direkte Landkreis Meißen als bedeutender Wirtschaftsstandort, im Vergleich über eine der höchsten Industriedichten mit vielfältigem Branchenmix.



Tradition trifft Zukunft – ein wachsender Standort mit hoher Lebensqualität und steigender Nachfrage



Top Standort in Deutschland

Meißen gilt mit 24,93 Punkten zu den bevorzugten Investitionsstandorten in Deutschland*¹.

Auch das renommierte Magazin CAPITAL beurteilt Meißen mit der Maximalzahl von 5 Punkten als „sehr attraktives Investment“*². Diese Auszeichnungen belegen die starke wirtschaftliche Position der Region und machen Meißen zu einem besonders interessanten Ziel für Investoren.



Steigende Wohnraumnachfrage

Meißen verfügt seit einigen Jahren über eine beständig wachsende Einwohnerentwicklung, als gegenläufiger Trend zu anderen Kommunen in Deutschland*³.

Eine positive Entwicklung, die zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum geführt. Infolgedessen sind die Mieten in den letzten fünf Jahren um etwa 10 % gestiegen. Das Wachstum spiegelt den zunehmenden Attraktivitäts- und Nachfrageeffekt wider, den Meißen als Wohnstandort bietet.

MEISSEN

INMITTEN DES SÄCHSISCHEN DREIECKS

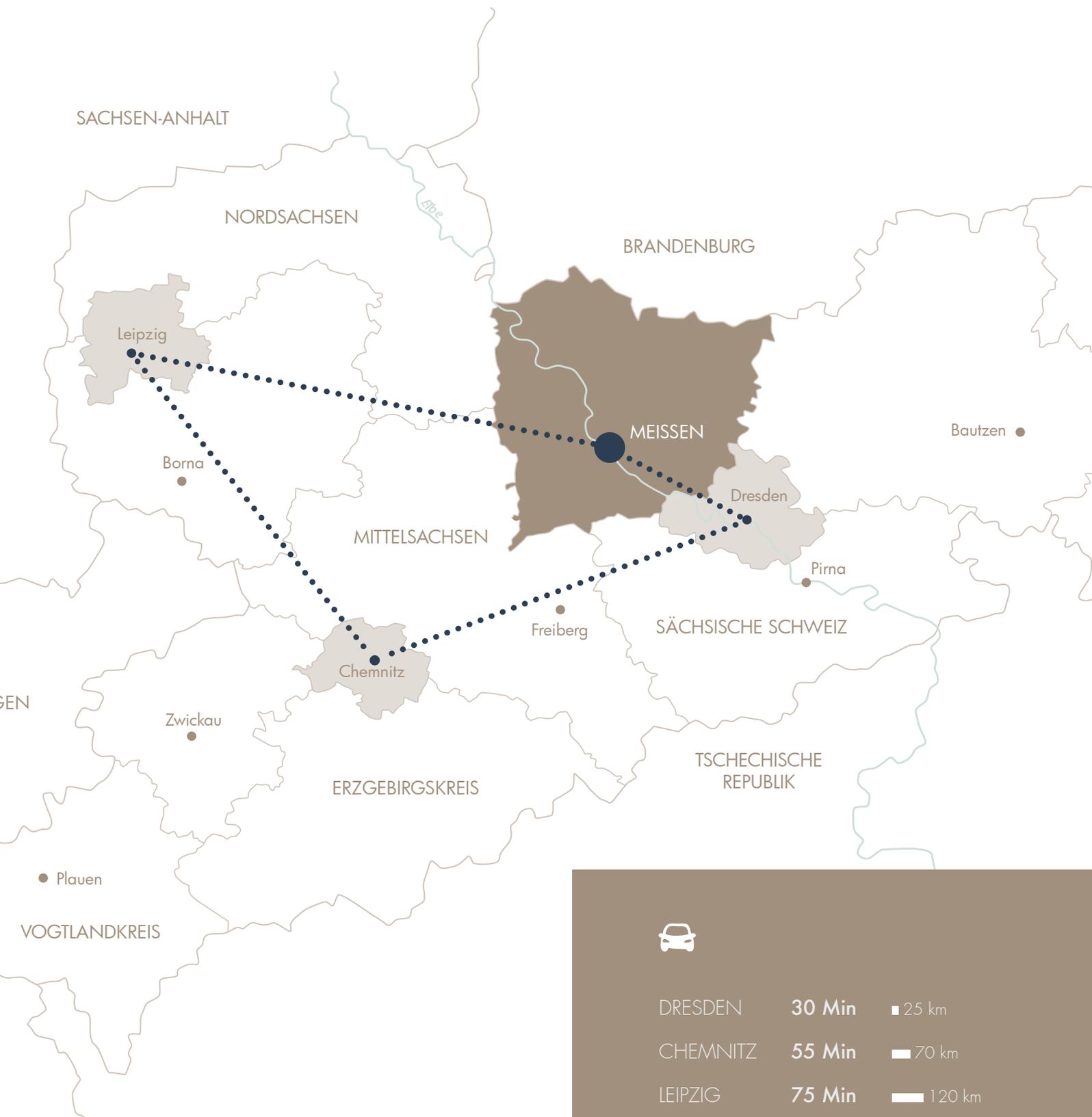
Eine Infrastruktur in B-Lagen wird dann geschätzt, wenn sie schnelle Anbindungen an die nächste Metropole bietet.

Meißen, eine der ältesten Städte Sachsens, besticht durch die zentrale Lage im Herzen des Bundeslandes. Gelegen an den Ufern der Elbe, ist die Stadt nicht nur landschaftlich reizvoll, sondern auch strategisch günstig positioniert. Meißen befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den drei größten Städten Sachsens – Dresden, Chemnitz und Leipzig – und ist dadurch optimal in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Mit nur 25 Kilometern Entfernung zum Dresdner Hauptbahnhof, der in nur zwei Haltestellen erreichbar ist, ist Meißen ideal für Pendler und Geschäftsreisende.

Für Fachkräfte in der Technologiebranche bietet Meißen besondere Vorteile. Der globale Chip-Konzern GlobalFoundries, einer der führenden Technologieunternehmen weltweit, ist nur 10 Kilometer entfernt. Diese Nähe schafft nicht nur zahlreiche Arbeitsplätze, sondern zieht auch weitere Unternehmen und Dienstleister der Branche an.

Meißen entwickelt sich damit zunehmend zu einem wichtigen Knotenpunkt im technologischen Netzwerk Sachsen, wo berufliche Chancen und eine hohe Lebensqualität Hand in Hand gehen.

THÜRING



Über Autobahnen, Bundesstraßen und eine direkte Bahnverbindung ist die Stadt aus allen Richtungen schnell erreichbar.

		
DRESDEN	30 Min	■ 25 km
CHEMNITZ	55 Min	■ 70 km
LEIPZIG	75 Min	■ 120 km
BERLIN	145 Min	■ 190 km
TSCHECHIEN	140 Min	■ 175 km



SAXONY VALLEY
Jeder dritte
Computerchip aus Europa ist
„Made in Sachsen“.

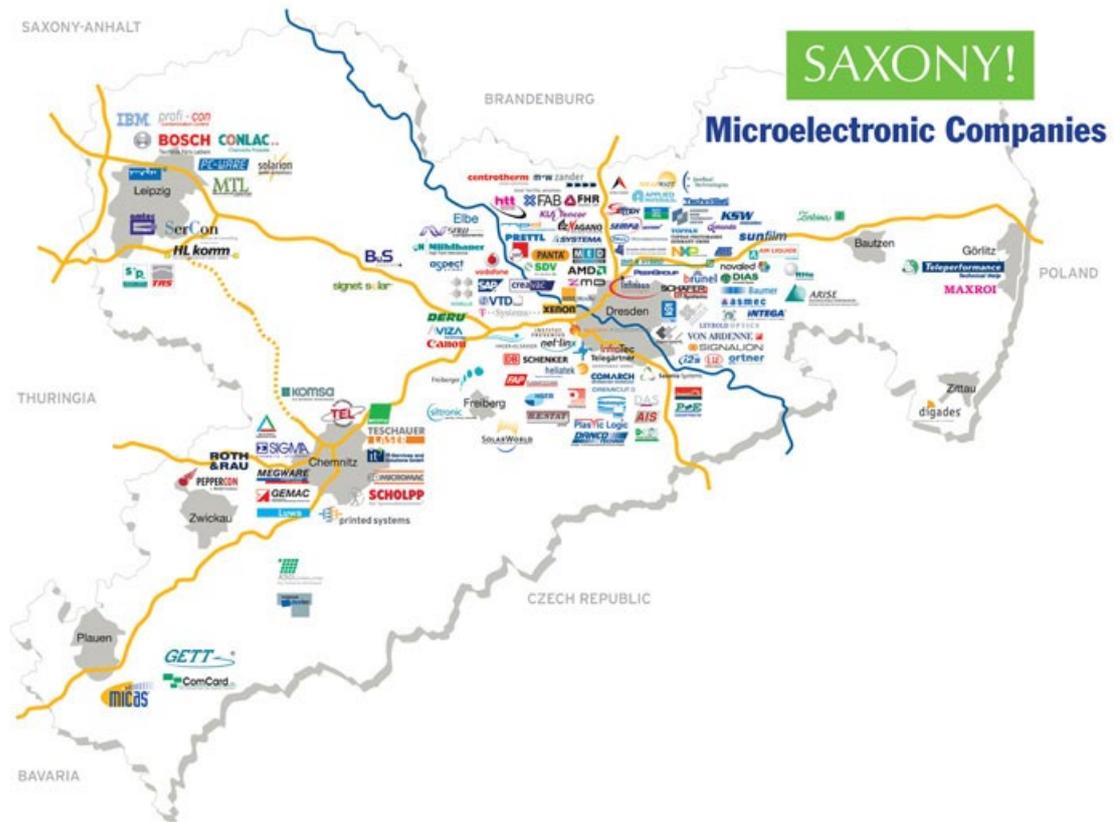
SAXONY VALLEY

EUROPAS GRÖSSTER MIKRO- ELEKTRONIK- STANDORT

Das Zentrum der Mikroelektronik direkt nebenan

Der Multi-Elektronik-Hotspot rund um Dresden umfasst Unternehmen der Halbleiter- und Mikroelektronik, Informations- und Kommunikationstechnologie, Biotechnologie sowie der erneuerbaren Energien und ist damit eines der wichtigsten Technologiecluster in Europa. Bosch, GlobalFoun-

dries, Infineon, AMD und künftig ebenso Jenaoptik und TSMC betreiben im ‚Saxony Valley‘ einige der modernsten Halbleiterfabriken der Welt. Mehr als 300 Organisationen beschäftigen über 60.000 Menschen und erwirtschaften einen jährlichen Umsatz von mehr als 12 Mrd. Euro.



Mikroelektronik gilt als eine der Schlüsseltechnologien für Innovation und Fortschritt, sowohl für die Digitalisierung, als auch für den Klimaschutz. Bereits zu DDR Zeiten eine Hochburg der Mikroelektronik siedelte Siemens sich in den frühen Neunzigerjahren mit der ersten Halbleiterfertigung im Norden von Dresden an. Das Werk gehört heute zu Infineon und ist einer der modernsten und größten Standorte für Fertigung, Technik- und Produktentwicklung mit rund 3500 Beschäftigten am Standort. Etwas später folgte Advanced Micro Devices Tochterfirma AMD Saxony LLC & Co. KG mit einem Werk für Prozessorfertigung (heute GlobalFoundries und mit über 3000 Mitarbeitern der größte Vertreter von Mikroelektronik in Dresden). Weitere Unternehmen aus der Mikroelektronik- und Halbleiterbranche sowie etliche Zulieferer folgten. Technologiekonzern Bosch ist mit seinem Halbleiterwerk seit 2021 am Standort vertreten, für 2025 sind weitere großvolumige Investitionen angekündigt, u. a. der Bau eines neuen Entwicklungszentrums. TSMC, einer der weltweit führenden Chiphersteller, wird 2025 ein Halbleiterwerk in Sachsen in Betrieb

nehmen. Ebenso investieren der amerikanische Halbleiterhersteller GlobalFoundries, Infineon und Jenoptik vor Ort in weitere bzw. neue Produktionsstätten.

Zum im Jahr 2000 gegründete Branchenverband Silicon Saxony gehören rund 2500 Unternehmen, Forschungsinstitute und Universitäten mit über 75.000 Beschäftigten an. Allein sechs Fraunhofer Institute sowie das Helmholtz-Zentrum Dresden-Rossendorf gehören zu den namhaften Forschungsinstitutionen vor Ort. Bis 2030 prognostiziert der Verband 100.000 Beschäftigte. Damit ist Silicon Saxony der größte Mikroelektronik- und einer der größten IT-Cluster in Europa.

Innovation ist der Schlüssel für den Erfolg von morgen – insbesondere in der Mikroelektronik.

Der Mikroelektronik-Produktionsstandort Nr. 1 in Europa entwickelt sich als attraktives Ziel für die Ansiedlung weiterer zukunftsorientierter Technologiefelder beständig weiter. Als Netzwerk und Innovations-Ökosystem zahlreicher Forschungs-, Entwicklungs- und Fertigungsakteu-

re. 2023 gaben Bund und der Freistaat Sachsen die weitere Förderung digitaler Schlüsseltechnologien im Saxony Valley bekannt. Um als wichtiger Treiber für die sächsische Wirtschaft zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands und Europas beizutragen.

Traditionelle Industrien und modernste Zukunftstechnologien.

Die wirtschaftliche Stärke ist tief in der DNA der Region an der Elbe verwurzelt – mit einem überdurchschnittlich hohen Angebot attraktiver Bildungs- und Karrieremöglichkeiten und einer exzellenten Hochschullandschaft. Neben der unmittelbaren Nähe zum Hightech Standort Saxony Valley, verfügt auch der direkte Landkreis Meißen als bedeutender Wirtschaftsstandort, im Vergleich über eine der höchsten Industriedichten mit vielfältigem Branchenmix. Ursprünglich geprägt von Handwerkskunst und traditionellen Wirtschaftszweigen wie Holzverarbeitung, Maschinenbau und Stahlindustrie siedelten sich u. a. Unternehmen aus Automobilzulieferung, Elektrotechnik, Druckgewerbe, Chemiebranche, IT, Kabel- und Kommunikationstechnik, Biotechnologie und Medizintechnik in der Region an.

Top-Unternehmen und Top-Arbeitgeber in Sicht

Zu den größten Arbeitgebern gehören neben der staatlichen Porzellanmanufaktur Meißen GmbH und DURAVIT Sanitärporzellan Meißen GmbH, u. a. die Rath Spezialkeramik GmbH, die König & Bauer KG (Druckmaschinen), die Elblandkliniken, BUS Elektronik GmbH, Eickhoff Windpower GmbH, Schneider Mineralöl Meißen GmbH und Varo Schneider GmbH (Groß- und Einzelhandel von Mineralölprodukten) sowie Silgan Metal Packaging Meißen GmbH, Kabelwerk Meißen, die Photon Meissener Technologies GmbH oder UKM Umformtechnik u. Krafffahrzeugkomponenten Meißen GmbH.

Innovationsstandort Sachsen

40

Über 40 Großunternehmen

70

Über 70 KMU & Start-ups

60

Über 60 Forschungsinstitute



MEISSEN

Die Wiege SACHSENS

*Eine wahre Schönheit. Über 1000 Jahre Geschichte –
300 Jahre Porzellan*

Die über tausendjährige Stadt an der Elbe verzaubert mit ihrem historischen Stadtbild, zeitlosem Porzellan und der umliegenden Weinlandschaft. Nördlich von Dresden gelegen, ist Meißen reich an wertvollen Zeugnissen deutscher Baukultur. Von den ersten romanischen Kirchen aus der Frühzeit der Stadt über prächtige Bürgerhäuser bis hin zu repräsentativen Barockbauten. Die Albrechtsburg auf Felsen über dem Elbtal ursprünglich als Festung gebaut, gilt als der erste Schlossbau Deutschlands und ist eines der bekanntesten spätgotischen Architekturdenkmäler. Zu Füßen der Burg liegt die Altstadt mit altem Marktplatz. Hübsche Bürgerhäuser im Stil der Gotik und Renaissance bilden die perfekte Kulisse.

Der Wiederaufbau Meißen als kulturhistorisches Kleinod begann in den 1990er Jahren. In die Liste der kulturhistorisch bedeutsamen Baudenkmäler reiht sich dabei auch der fußläufig vom ELBSCHLÖSSCHEN ENSEMBLE erreichbare Bahnhof von 1860, der ebenfalls unter Denkmalschutz steht.



Die berühmte Moritzburg, bekannt aus Aschenputtel, ist in nur 20 Minuten Fahrtzeit erreichbar



MIKROLAGE

*Familienfreundliche kurze Wege –
alle Lageinformationen auf einen Blick.*

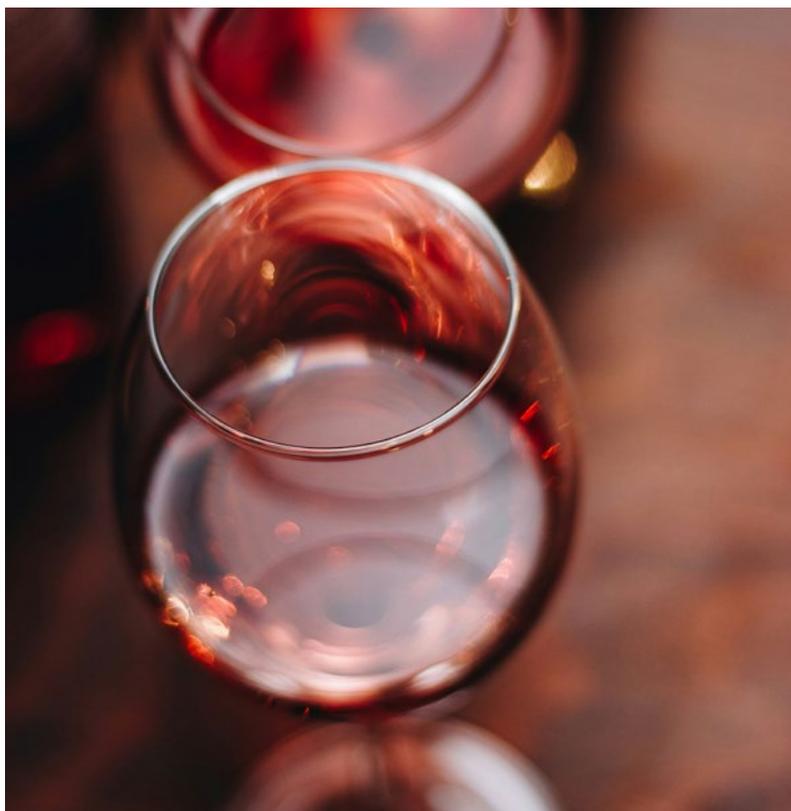
Direkt vor der Haustür des ELBSCHLÖSSCHEN ENSEMBLES verläuft der Elbe-Radweg. Der Streckenabschnitt nach Dresden gilt als einer der schönsten und abwechslungsreichsten Touren von der Sächsischen Schweiz bis nach Dessau. Romantik pur versprechen Wanderungen durch die märchenhafte Landschaft der umliegenden Weinberge. Im Sommer laden Straußenwirtschaften zur Verkostung ein, nicht nur entlang des Sächsischen Weinwanderweges.

FREIZEIT & KULINARIK

- Bummel in die Altstadt 🚶 10 Minuten
- Kinderspielplatz 🚶 8 Minuten
- Sportanlage 🚶 8 Minuten
- Schwimmbad 🚲 8 Minuten

KULTUR

- Freibad 🚶 10 Minuten
- Tennis 🚶 10 Minuten
- Golf 🚶 10 Minuten
- Fitnessstudio 🚶 15 Minuten



VERSORGUNG

Supermärkte	🚶	7-10 Minuten
Wochenmarkt Elbberg	🚶	1 Minute
Wochenmarkt Meißen	🚶	6 Minuten
Bäckerei	🚶	1 Minute
Bank	🚶	1 Minute

BILDUNG

Kindertagesstätte	🚶	15 Minuten
Grundschule	🚶	9 Minuten
Gymnasium	🚶	8 Minuten
Hochschule FH	🚶	15 Minuten

MOBILITÄT

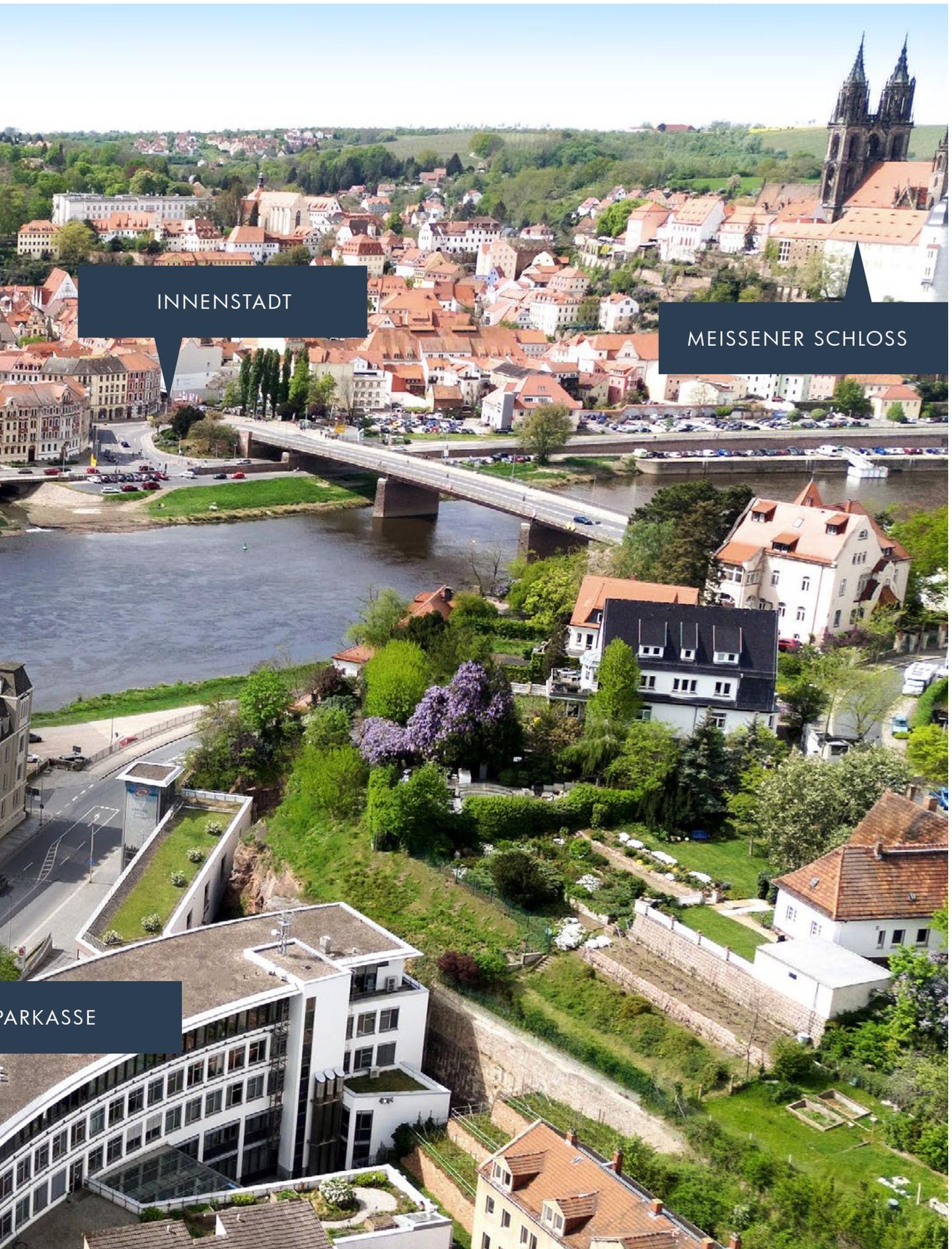
Bushaltestellen	🚶	1-5 Minuten
S-Bahnhof	🚶	3 Minuten
Direktanbindung Dresden (ca. 30 Min.)		
Autobahnen		
A4, A13, A17 und A14	🚗	4 Minuten
Flughafen Dresden	✈️	30 Minuten

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

Arzt	🚶	8 Minuten
Apotheken	🚶	7-10 Minuten
Klinikum	🚗	6 Minuten



Unverbindliche Visualisierung



INNENSTADT

MEISSENER SCHLOSS

PARKASSE

ELBSCHLÖSSCHEN ENSEMBLE

DAS OBJEKT

*Das Historische stilecht würdigen und nachhaltig
wertsteigernd ins 21. Jahrhundert übertragen.*





OBJEKTVORSTELLUNG

ELBSCHLÖSSCHEN ENSEMBLE

*Stilechte Revitalisierung in bester Lage.
3 Denkmalschutz, 3x Neubau*

Die italienische Renaissance war eine der großen Vorbilder im Historismus, dem Architekturstil, der die bürgerliche Kultur und Lebensart in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts widerspiegelte. Mit der Wiederaufnahme verschiedenster historischer Stilelemente („Neo-Stile“) wurden vergangene Kunst- und Schmuckformen festgehalten. Gottfried Semper, der die gleichnamige Oper im benachbarten Dresden schuf, gehört zu den prominenten Vertretern dieses Architekturstils.

Auch die Gebäude in der Bahnhofstraße 6 - 11 zeugen von der damaligen architektonischen Blütezeit: Als typische Exemplare ihrer Zeit, reich an Ornamentik, mit lichten Raumhöhen, Stuckverzierungen, aufwendig gestalteten Treppenhäusern und dekorierten Fassaden.

Drei Bestandsgebäude und drei Neubauten vereinen sich zu einem zeitgemäßen Ensemble. Der sensible Umgang mit der Historie als wichtiger Bestandteil der Revitalisierung setzt sich auch im integrierten Neubau fort. Die Neugebäude vervollständigen in Proportion und Maß den Straßenzug und fügen sich ganz selbstverständlich und harmonisch in das Gesamtensemble ein, tragen diesen aber mit einer eigenständigen Architektursprache im Außen in die Moderne. Alle Baukörper bilden einen fließenden Übergang. Verbindung und Offenheit als architektonischer Grundgedanke.

ELBSCHLÖSSCHEN ENSEMBLE

DIE AUSSTATTUNG

Historische Bausubstanz neu interpretiert.

Doppelflügelige Eingangsportale mit Giebel-Ornamentik, ein säulengesäumtes Treppenhaus, geschwungene Geländer mit floralen Zierelementen und historische Bodenfliesen verleihen dem ELBSCHLÖSSCHEN ENSEMBLE seinen unverwechselbaren Charme. Besonders die in den Innenräumen zum Teil erhaltenen reich dekorierten Kassettentüren mit den Giebelbekrönten Türzargen verzaubern.

Die typischen Neorenaissance-Fassaden des ELBSCHLÖSSCHEN ENSEMBLES mit seinen symmetrisch angeordneten Fenstern werden revitalisiert, ohne dabei den stilprägenden Charakter zu verlieren. Die Holzfenster, unterteilt in Mittel- und Querträger, werden durch Dreifachverglasung an zeitgemäße ökologische Anforderungen angepasst; Farbigkeit von Fenster und Sockel betonen das charakteristische Erscheinungsbild.

Alle Wohnungen werden hochwertig ausgestattet. Historische Elemente werden dort, wo es möglich ist, bei-

halten und fachgerecht aufgearbeitet: Oberflächen werden freigelegt und schonend wieder aufgebaut, Beschläge wieder nutzbar gemacht, Metallgitter aufbereitet und so die ursprüngliche Funktionsfähigkeit regeneriert. Ergänzt wird die Ausgestaltung mit Echtholzböden und um großformatige Fliesen im Sanitärbereich. Jede Wohneinheit wird über Fußbodenheizung beheizt.

Kunstvolle Ansicht – natürliche Aussicht.

Die Wohnungen mit Süd-West Ausrichtung bieten einen einzigartigen Blick auf die historische Silhouette Meißen und das umliegende Elbtal. Die nach innen liegenden Einheiten verfügen über großzügige Terrassen mit Blick in den begrünten Innenhof und den hauseigenen Spielplatz.

Tiefgragenstellplätze für PKW sowie ein großzügiges Angebot an Fahrradstellplätzen komplettieren das Angebot.



Unverbindliche Visualisierung

- ◆ Schiffsboden Parkett
- ◆ Großformatige Fliesen
- ◆ Fußbodenheizung
- ◆ Historische Elemente
- ◆ Großzügige Terrassen
- ◆ Balkone
- ◆ Innenhof Spielplatz
- ◆ Tiefgarage
- ◆ Fahrradstellplätze



STILVOLL, HELL & MAXIMALER AUSBLICK

*Über 1000 Jahre Geschichte
300 Jahre Porzellan*



ELBSCHLÖSSCHEN ENSEMBLE

DIE GRUNDRISSE

Haus 6-II



DENKMAL HAUS 6

8



WOHNEINHEITEN

Wohnungsgrößen von
29,50 m² - 128,20 m²

KFW



EFFIZIENZHAUS 70 EE WBP

KfW 70 EE mit WPB-Bonus, Zinsgünstiges
KfW-Darlehen in Höhe von bis zu 150.000 Euro
und bis zu 37.500 Euro Zuschuss

AFA



DENKMAL IM SANIERUNGSGEBIET AFA NACH § 7H/I ESTG

Für den Modernisierungsanteil können Kapitalanleger
ab dem Jahr der Fertigstellung 8 Jahre lang 9 %
und 4 Jahre lang 7 % der Sanierungskosten
steuerlich geltend machen.

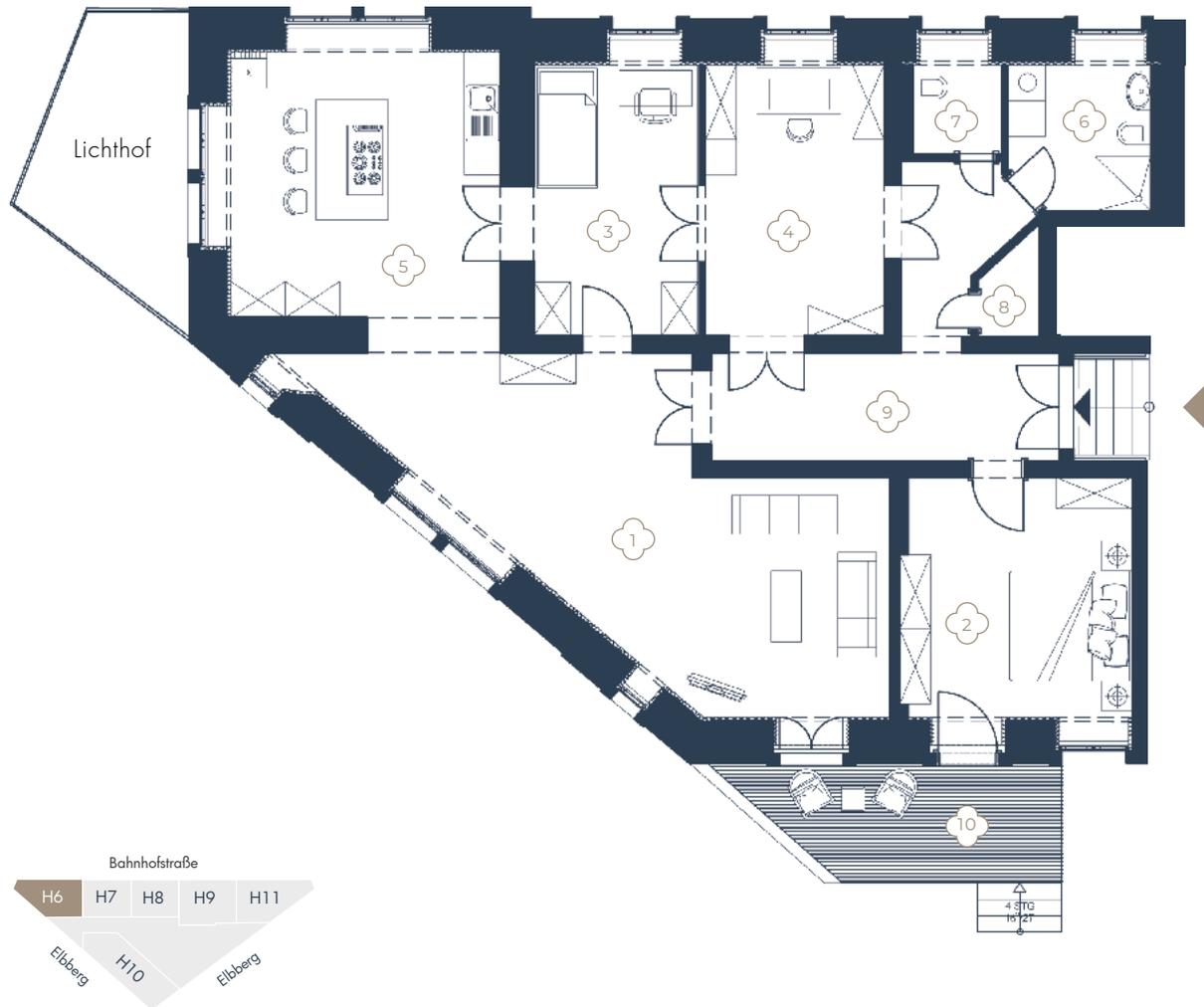




Ansicht Bahnhofstraße - Haus 6

1.1

HAUS 6 – ERDGESCHOSS – 4 ZIMMER

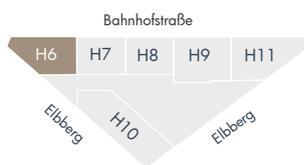
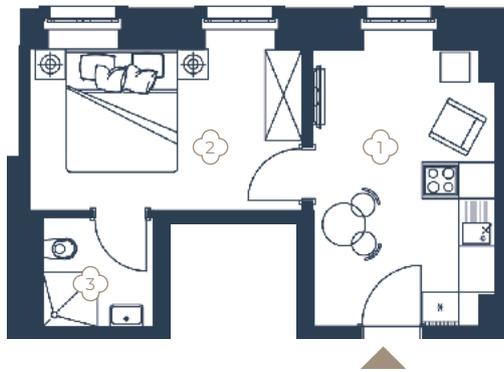


①	Wohnen/Essen	34,90 m ²	⑥	Bad	5,90 m ²
②	Schlafen	15,50 m ²	⑦	Gäste WC	2,90 m ²
③	Kind	12,60 m ²	⑧	Abstellraum	1,30 m ²
④	Arbeiten	13,70 m ²	⑨	Flur	15,20 m ²
⑤	Küche	21,50 m ²	⑩	Terrasse (50 %)	4,70 m ²

Wohnfläche gesamt: 128,20 m²

1.2

HAUS 6 – 1. OG – 2 ZIMMER

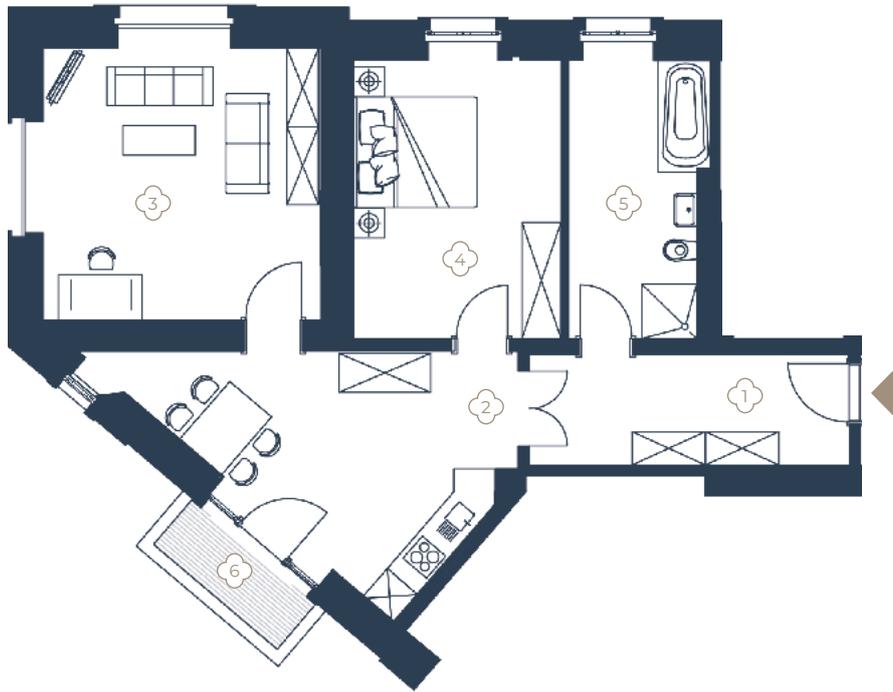


①	Wohnen/Essen	13,70 m ²
②	Schlafen	12,60 m ²
③	Bad	3,20 m ²

Wohnfläche gesamt: 29,50 m²

1.3

HAUS 6 – 1. OBERGESCHOSS – 2 ZIMMER

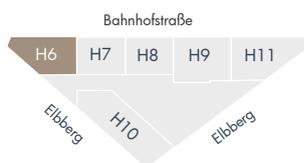


①	Flur	9,60 m ²	⑤	Bad	10,80 m ²
②	Küche	19,10 m ²	⑥	Balkon (50 %)	1,30 m ²
③	Wohnen	21,60 m ²			
④	Schlafen	16,00 m ²			

Wohnfläche gesamt: 78,40 m²

1.4

HAUS 6 – 1. OBERGESCHOSS – 1 ZIMMER

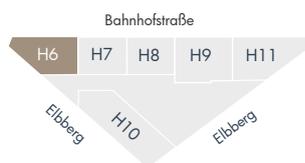
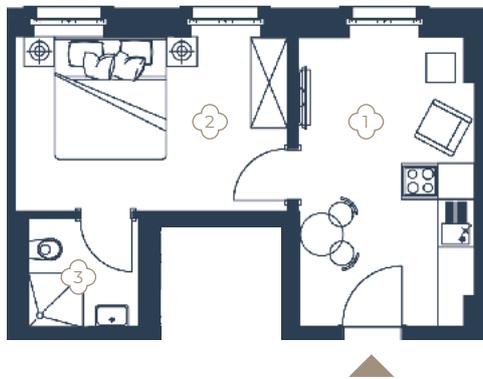


①	Küche	11,50 m ²
②	Bad	3,70 m ²
③	Schlafen/Wohnen	16,90 m ²
④	Balkon (50 %)	2,70 m ²

Wohnfläche gesamt: 34,80 m²

1.5

HAUS 6 – 2. OBERGESCHOSS – 2 ZIMMER

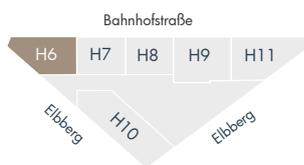
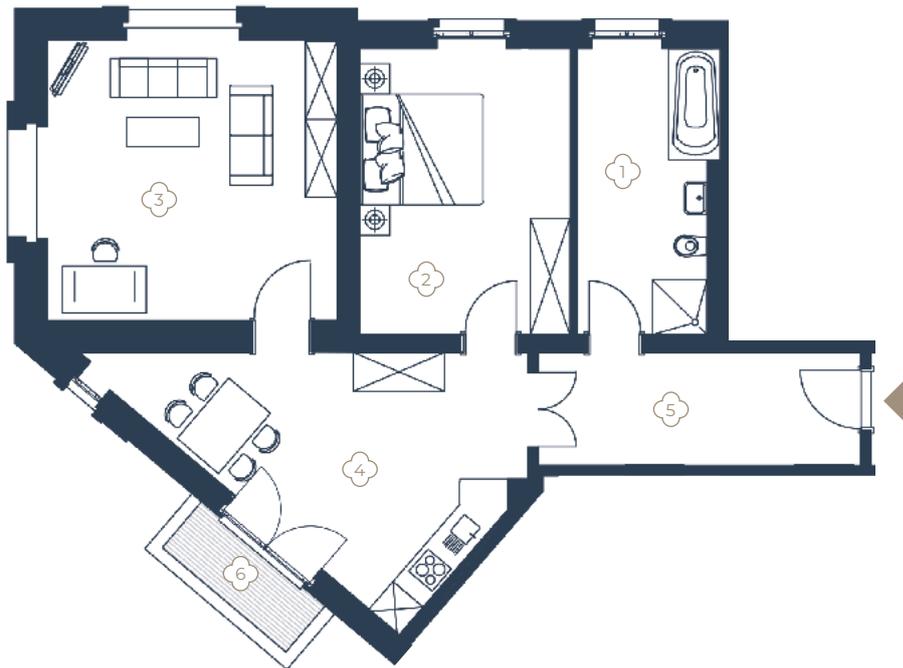


①	Wohnen/Küche	13,80 m ²
②	Schlafen	13,20 m ²
③	Bad (50 %)	3,20 m ²

Wohnfläche gesamt: 30,20 m²

1.6

HAUS 6 – 2. OBERGESCHOSS – 2 ZIMMER

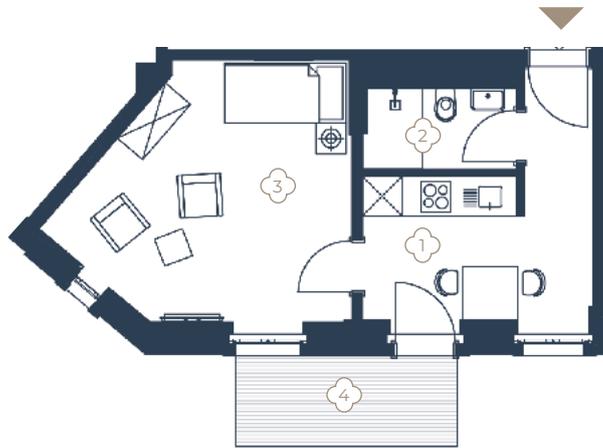


①	Bad	11,00 m ²	④	Küche	20,40 m ²
②	Schlafen	16,50 m ²	⑤	Flur	9,90 m ²
③	Wohnen	22,70 m ²	⑥	Balkon (50 %)	1,30 m ²

Wohnfläche gesamt: 81,80 m²

1.7

HAUS 6 – 2. OBERGESCHOSS – 1 ZIMMER

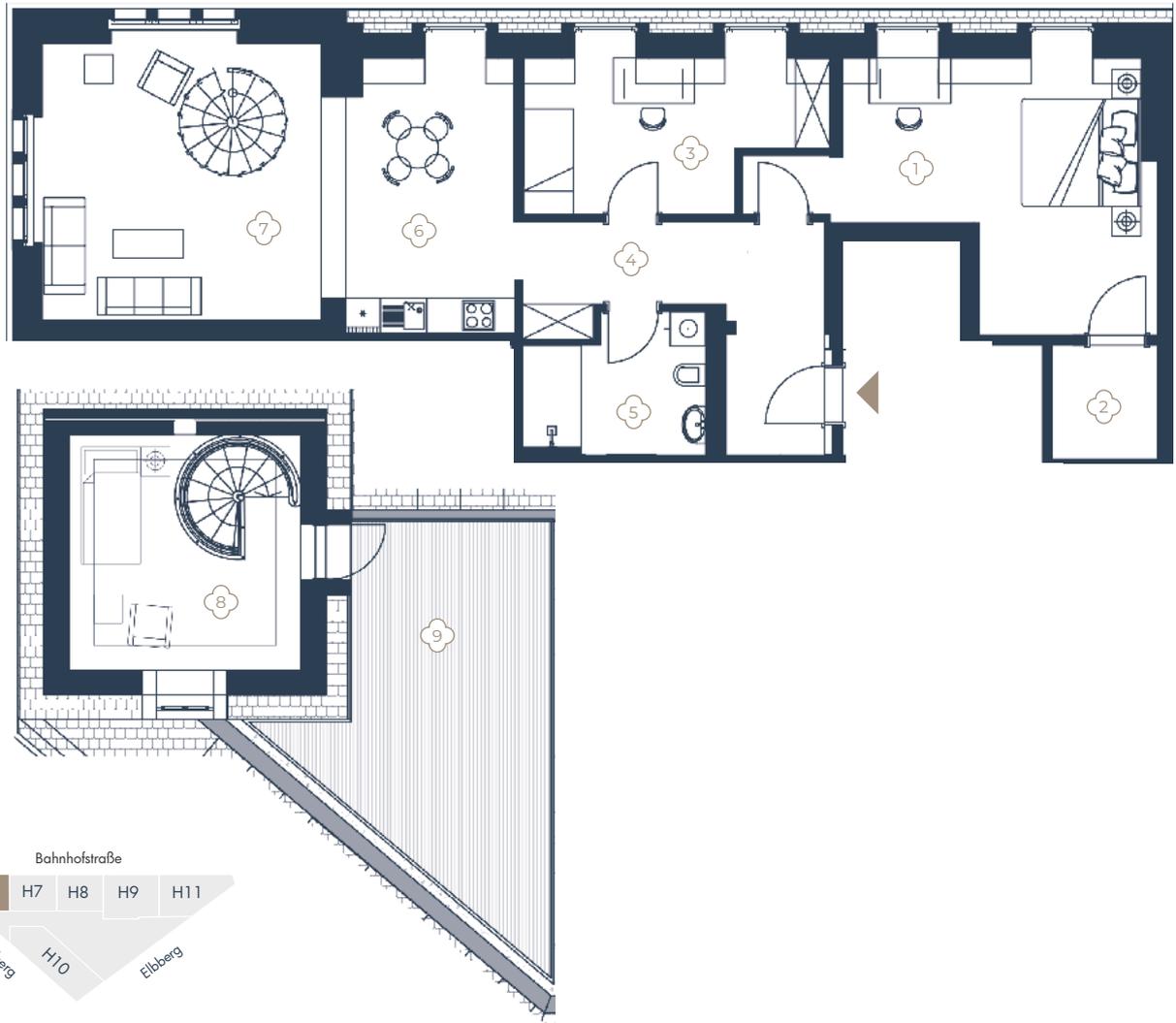


①	Küche	11,40 m ²
②	Bad	3,70 m ²
③	Schlafen/Wohnen	17,80 m ²
④	Balkon (50 %)	2,70 m ²

Wohnfläche gesamt: 35,60 m²

1.8

HAUS 6 – DACHGESCHOSS – 6 ZIMMER

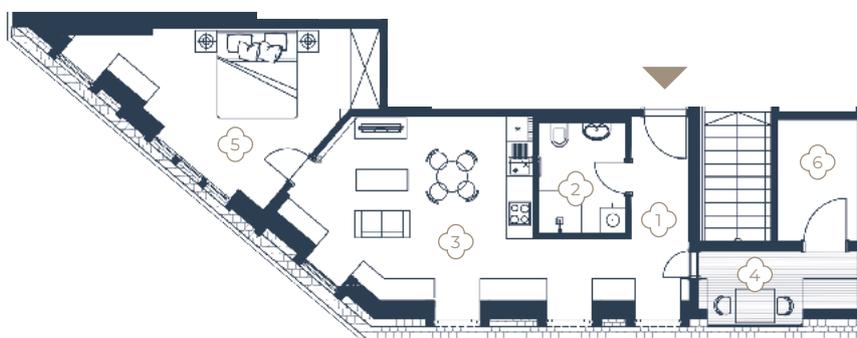


①	Schlafen	21,00 m ²	⑥	Kochen/Essen	13,10 m ²
②	Ankleide	3,40 m ²	⑦	Wohnen	21,00 m ²
③	Kind	11,80 m ²	⑧	Schlafen 2	10,20 m ²
④	Flur	12,10 m ²	⑨	Dachterrasse (50 %)	11,30 m ²
⑤	Bad	7,20 m ²			

Wohnfläche gesamt: 111,10 m²

1.9

HAUS 6 – DACHGESCHOSS – 2 ZIMMER



①	Flur	9,00 m ²	④	Dachloggia	2,65 m ²
②	Bad	5,10 m ²	⑤	Schlafen	17,70 m ²
③	Wohnen/Essen	20,50 m ²	⑥	Abstellraum	5,00 m ²

Wohnfläche gesamt: 59,95 m²



NEUBAU HAUS 7

10

WOHNEINHEITEN

Wohnungsgrößen von
54,90 m² - 107,10 m²



KFW

EFFIZIENZHAUS 70 EE WBP

KfW 70 EE mit WPB-Bonus, Zinsgünstiges
KfW-Darlehen in Höhe von 150.000 Euro
37.500 Euro Zuschuss



AFA

DEGRESSIVE AFA NACH § 7 ABS. 5A EStG

Gemäß § 7 Abs. 5a EStG kann die degressive
Abschreibung mit einem erhöhten Prozentsatz von 5 %
jährlich in Anspruch genommen werden.

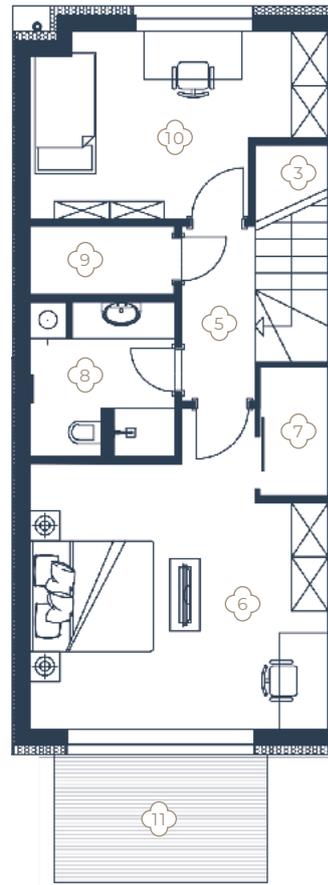
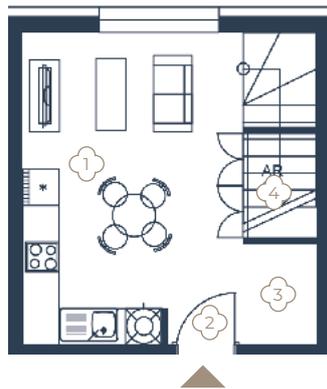






1.10

HAUS 7 – ERDGESCHOSS/1.OBERGESCHOSS – 4 ZIMMER



①	Kochen/Essen/Wohnen	18,20 m ²	⑦	Ankleide	2,40 m ²
②	Flur	0,70 m ²	⑧	Bad	5,90 m ²
③	Garderobe	2,00 m ²	⑨	Abstellraum	2,70 m ²
④	Abstellraum	1,00 m ²	⑩	Kind	13,20 m ²
⑤	Flur	3,50 m ²	⑪	Balkon (50 %)	3,50 m ²
⑥	Schlafen	21,80 m ²			

Wohnfläche gesamt: 74,90 m²

1.11

HAUS 7 – ERDGESCHOSS/1.OBERGESCHOSS – 4 ZIMMER



①	Kochen/Essen/Wohnen	17,90 m ²
②	Flur	0,70 m ²
③	Garderobe	2,00 m ²
④	Abstellraum	1,00 m ²
⑤	Flur	3,50 m ²
⑥	Schlafen	21,50 m ²

⑦	Ankleide	2,40 m ²
⑧	Bad	5,80 m ²
⑨	Abstellraum	2,70 m ²
⑩	Kind	13,20 m ²
⑪	Balkon (50 %)	3,50 m ²

Wohnfläche gesamt: 74,20 m²

1.12

HAUS 7 – ERDGESCHOSS/1.OBERGESCHOSS – 5 ZIMMER

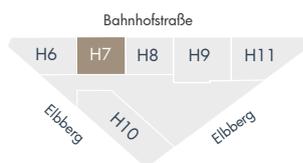
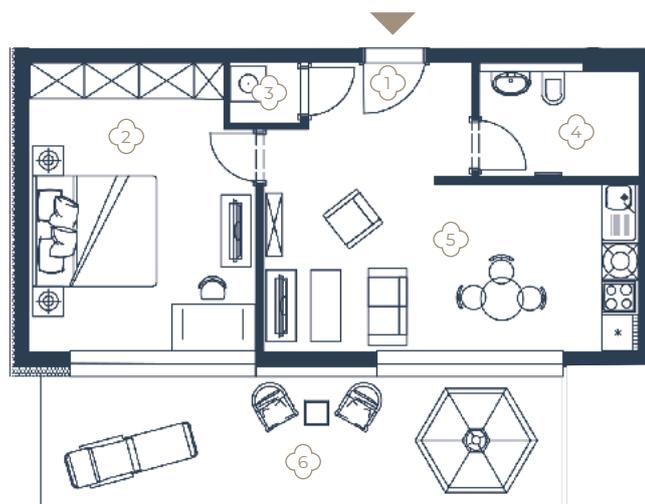


①	Kochen/Essen/Wohnen	35,30 m ²	⑦	Schlafen	18,10 m ²
②	Bad	3,90 m ²	⑧	Ankleide	1,90 m ²
③	Abstellraum	1,00 m ²	⑨	Bad	5,80 m ²
④	Kind	11,60 m ²	⑩	Abstellraum	2,70 m ²
⑤	Terrasse	3,50 m ²	⑪	Kind	15,50 m ²
⑥	Flur	4,30 m ²	⑫	Balkon (50 %)	3,50 m ²

Wohnfläche gesamt: 107,10 m²

1.13

HAUS 7 – ERDGESCHOSS – 2 ZIMMER

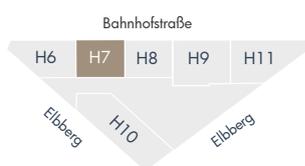


①	Flur	3,40 m ²	⑥	Terrasse (50 %)	9,00 m ²
②	Schlafen	16,90 m ²			
③	Abstellraum	1,20 m ²			
④	Bad	4,80 m ²			
⑤	Kochen/Essen/Wohnen	19,60 m ²			

Wohnfläche gesamt: 54,90 m²

1.14

HAUS 7 – 3. OBERGESCHOSS / 4. OBERGESCHOSS – 3 ZIMMER



①	Flur	0,70 m ²	⑥	Schlafen	15,00 m ²
②	Garderobe	2,00 m ²	⑦	Bad	5,90 m ²
③	Abstellraum	1,00 m ²	⑧	Wohnen	18,90 m ²
④	Wohnen/Kochen/Essen	17,70 m ²	⑨	Dachterrasse (50 %)	3,40 m ²
⑤	Flur	1,60 m ²			

Wohnfläche gesamt: 66,20 m²



1.15

HAUS 7 – 2. OBERGESCHOSS / 3. OBERGESCHOSS – 3 ZIMMER



①	Flur	3,20 m ²	⑥	Balkon	3,50 m ²
②	Schlafen	18,10 m ²	⑦	Flur	0,70 m ²
③	Abstellraum	2,50 m ²	⑧	Garderobe	2,00 m ²
④	Bad	5,90 m ²	⑨	Wohnen/Kochen/Essen	17,70 m ²
⑤	Wohnen	21,30 m ²	⑩	Balkon (50 %)	3,50 m ²

Wohnfläche gesamt: 78,40 m²



1.16

HAUS 7 – 3. OBERGESCHOSS / 4. OBERGESCHOSS – 3 ZIMMER



①	Flur	0,70 m ²	⑥	Schlafen	14,70 m ²
②	Garderobe	2,00 m ²	⑦	Bad	5,80 m ²
③	Abstellraum	1,00 m ²	⑧	Wohnen	18,60 m ²
④	Wohnen/Kochen/Essen	17,70 m ²	⑨	Balkon (50 %)	3,40 m ²
⑤	Flur	1,60 m ²			

Wohnfläche gesamt: 65,50 m²

1.17

HAUS 7 – 2. OBERGESCHOSS / 3. OBERGESCHOSS – 3 ZIMMER



①	Flur	3,20 m ²	⑥	Balkon	3,50 m ²
②	Schlafen	18,10 m ²	⑦	Flur	0,70 m ²
③	Abstellraum	2,50 m ²	⑧	Garderobe	2,00 m ²
④	Bad	5,80 m ²	⑨	Wohnen/Kochen/Essen	17,70 m ²
⑤	Wohnen	21,30 m ²	⑩	Balkon (50 %)	3,50 m ²

Wohnfläche gesamt: 78,30 m²

1.18

HAUS 7 – 3. OBERGESCHOSS / 4. OBERGESCHOSS – 2 ZIMMER



①	Flur	0,70 m ²	⑥	Schlafen	14,70 m ²
②	Garderobe	2,00 m ²	⑦	Bad	5,80 m ²
③	Abstellraum	1,00 m ²	⑧	Wohnen	18,60 m ²
④	Kochen/Essen	17,70 m ²	⑨	Balkon (50 %)	3,40 m ²
⑤	Flur	1,60 m ²			

Wohnfläche gesamt: 65,50 m²



1.19

HAUS 7 – 2. OBERGESCHOSS / 3. OBERGESCHOSS – 3 ZIMMER



①	Flur	3,20 m ²	⑥	Balkon	3,50 m ²
②	Schlafen	18,10 m ²	⑦	Garderobe	2,00 m ²
③	Abstellraum	2,50 m ²	⑧	Abstellraum	0,50 m ²
④	Bad	5,80 m ²	⑨	Wohnen/Kochen/Essen	20,30 m ²
⑤	Wohnen	20,40 m ²	⑩	Balkon (50 %)	3,50 m ²

Wohnfläche gesamt: 79,80 m²



ERWEITERUNGS-

NEUBAU HAUS 8

10

WOHNEINHEITEN

Wohnungsgrößen von
55,40 m² - 76,40 m²



KfW

EFFIZIENZHAUS 40 QNG

KfW 40 QNG, Zinsgünstiges KfW-Darlehen
in Höhe von bis zu 150.000 Euro



AFA

DEGRESSIVE UND SONDER-AFA

Sonderabschreibung nach § 7b EStG
Jährlich 5 % kann über einen Gesamtzeitraum von vier
Jahren zusätzlich zur degressiven Abschreibung mit 5 %
nach § 7 Abs. 5a EStG abgeschrieben werden.

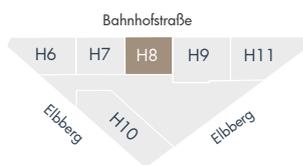
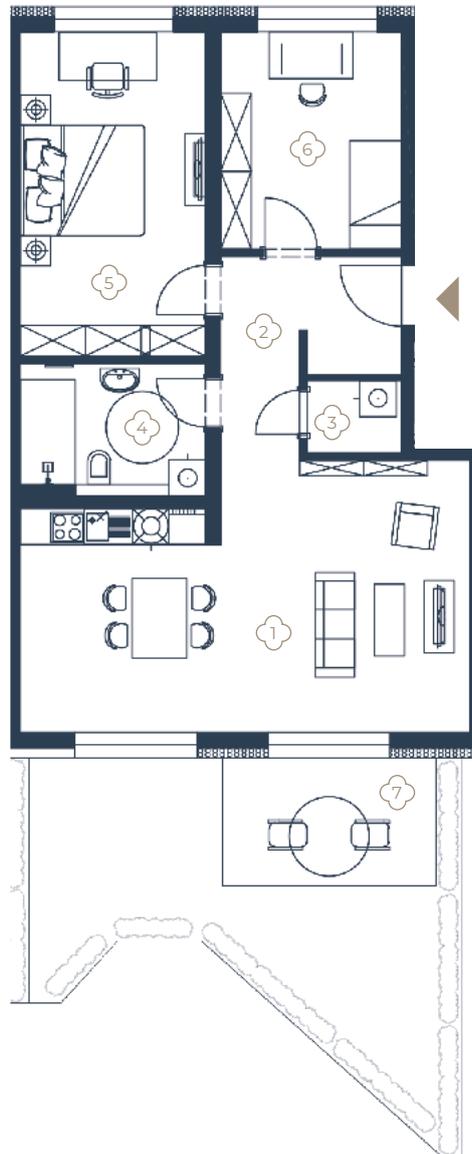






2.1

HAUS 8 – ERDGESCHOSS – 3 ZIMMER



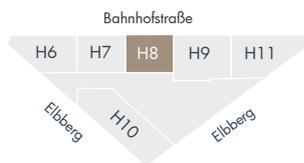
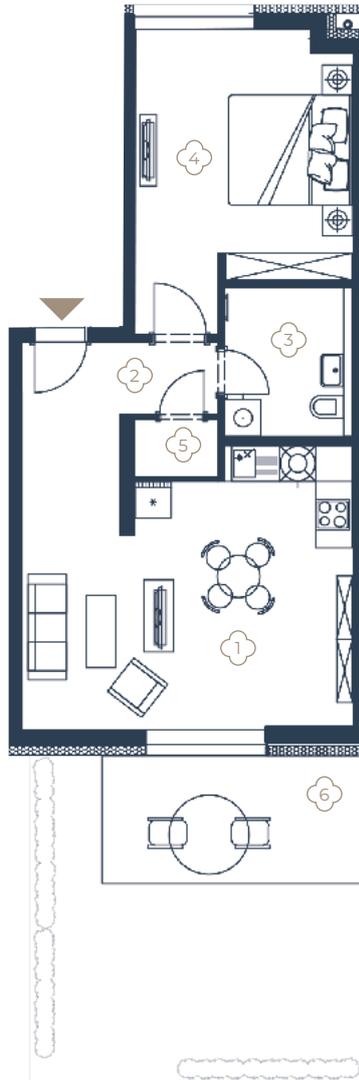
①	Kochen/Essen/Wohnen	30,30 m ²	⑤	Schlafen	16,20 m ²
②	Flur	7,60 m ²	⑥	Kind	10,60 m ²
③	Abstellraum	1,80 m ²	⑦	Terrasse (50 %)	3,50 m ²
④	WC/Bad	6,40 m ²			

Wohnfläche gesamt: 76,40 m²



2.2

HAUS 8 – ERDGESCHOSS – 2 ZIMMER

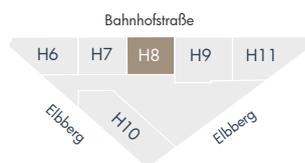
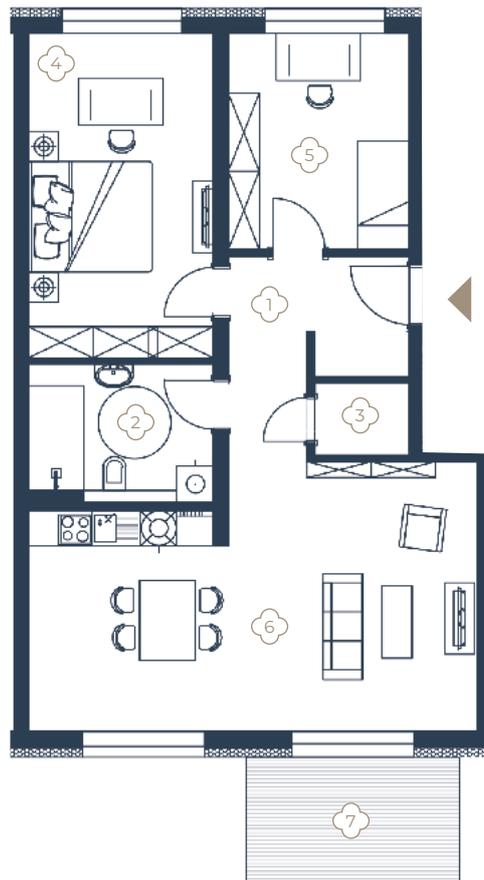


①	Kochen/Essen/Wohnen	21,80 m ²	④	Schlafen	15,80 m ²
②	Flur	7,00 m ²	⑤	Abstellraum	1,30 m ²
③	WC	5,00 m ²	⑥	Terrasse (50 %)	4,50 m ²

Wohnfläche gesamt: 55,40 m²

2.3

HAUS 8 – 1. OBERGESCHOSS – 3 ZIMMER

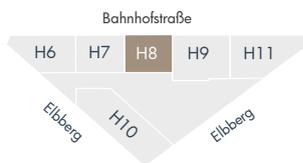
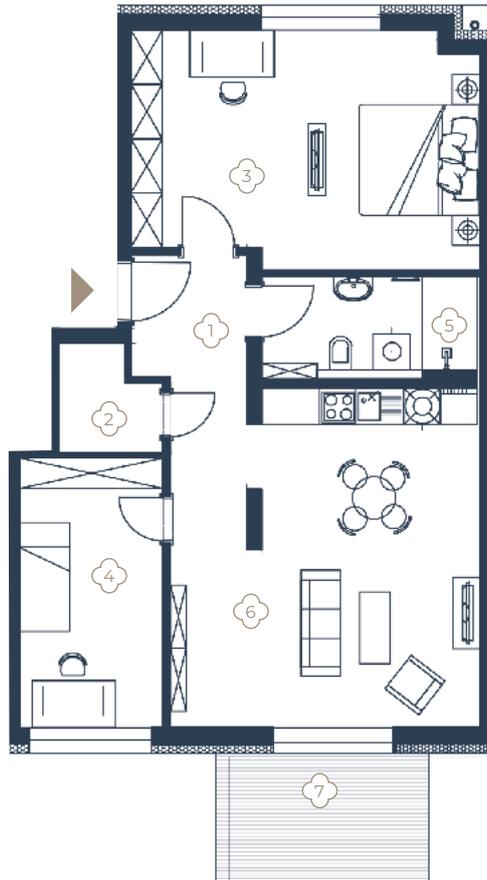


① Flur	7,60 m ²	⑤ Kind	10,60 m ²
② Bad	6,70 m ²	⑥ Wohnen/Kochen/Schlafen	30,00 m ²
③ Abstellraum	1,80 m ²	⑦ Balkon (50 %)	3,50 m ²
④ Schlafen	16,20 m ²		

Wohnfläche gesamt: 76,40 m²

2.4

HAUS 8 – 1. OBERGESCHOSS – 3 ZIMMER



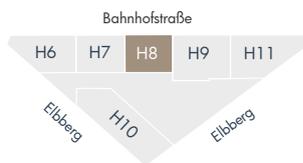
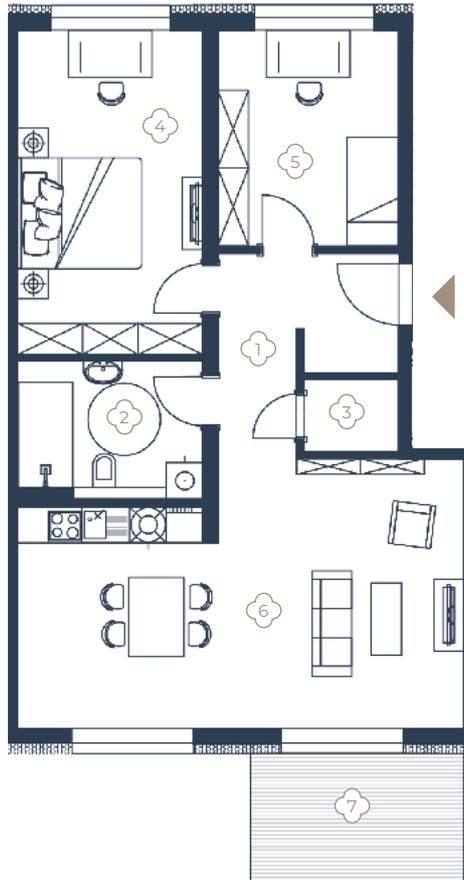
①	Flur	7,40 m ²	⑤	Bad	5,90 m ²
②	Abstellraum	2,60 m ²	⑥	Kochen/Essen/Wohnen	24,70 m ²
③	Schlafen	21,70 m ²	⑦	Balkon (50 %)	3,50 m ²
④	Kind	10,50 m ²			

Wohnfläche gesamt: 76,30 m²



2.5

HAUS 8 – 2. OBERGESCHOSS – 3 ZIMMER

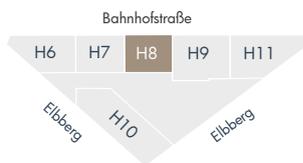
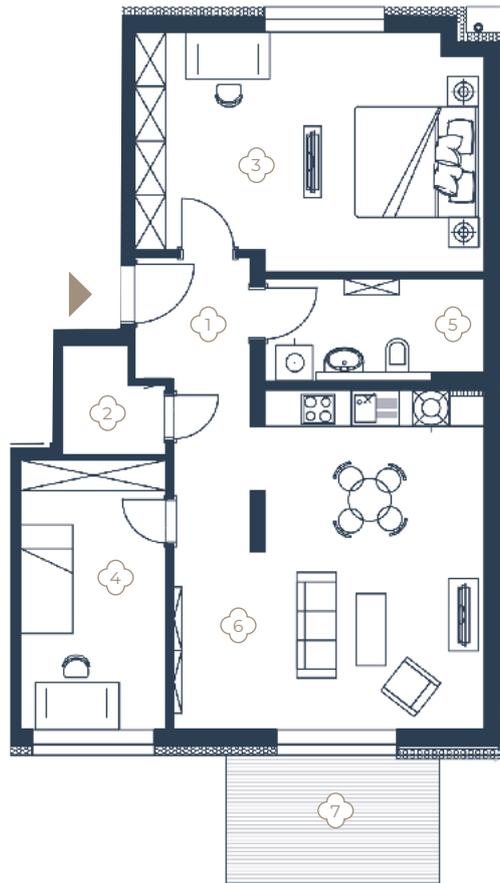


①	Flur	7,60 m ²	⑤	Kind	10,60 m ²
②	Bad	6,70 m ²	⑥	Wohnen/Kochen/Schlafen	30,00 m ²
③	Abstellraum	1,80 m ²	⑦	Balkon (50 %)	3,50 m ²
④	Schlafen	16,20 m ²			

Wohnfläche gesamt: 76,40 m²

2.6

HAUS 8 – 2. OBERGESCHOSS – 3 ZIMMER



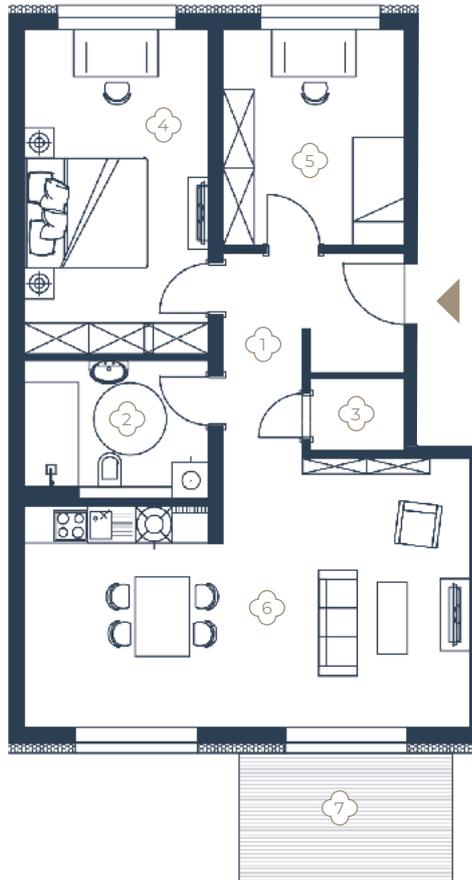
①	Flur	7,40 m ²	⑤	Bad	5,90 m ²
②	Abstellraum	2,60 m ²	⑥	Kochen/Essen/Wohnen	24,70 m ²
③	Schlafen	21,70 m ²	⑦	Balkon (50 %)	3,50 m ²
④	Kind	10,50 m ²			

Wohnfläche gesamt: 76,30 m²



2.7

HAUS 8 – 3. OBERGESCHOSS – 3 ZIMMER

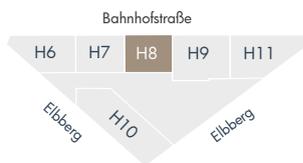
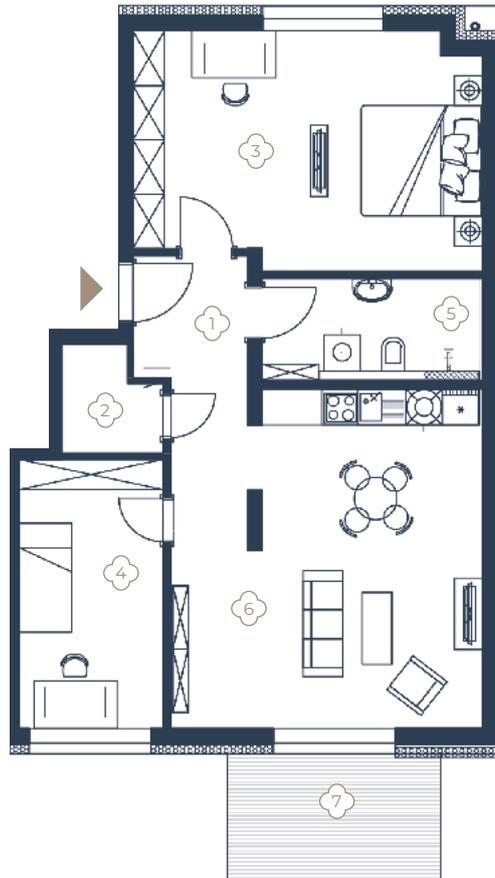


①	Flur	7,60 m ²	⑤	Kind	10,60 m ²
②	Bad	6,70 m ²	⑥	Wohnen/Kochen/Schlafen	30,00 m ²
③	Abstellraum	1,80 m ²	⑦	Balkon (50 %)	3,50 m ²
④	Schlafen	16,20 m ²			

Wohnfläche gesamt: 76,40 m²

2.8

HAUS 8 – 3. OBERGESCHOSS – 3 ZIMMER

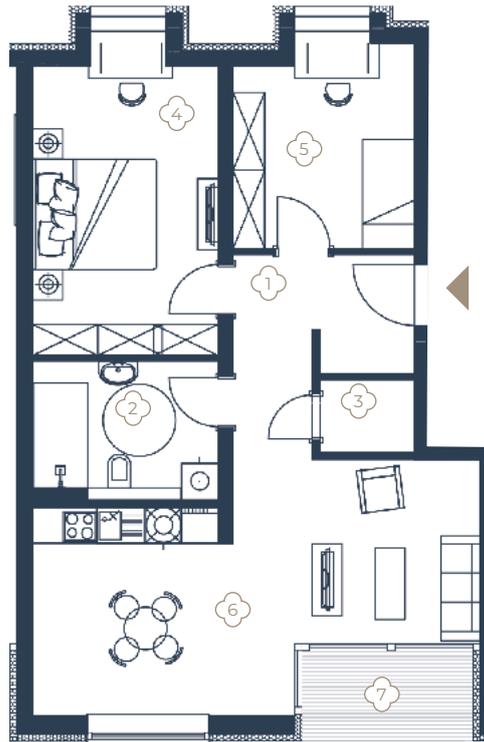


① Flur	7,30	⑤ Bad	6,00 m ²
② Abstellraum	2,60 m ²	⑥ Kochen/Essen/Wohnen	24,70 m ²
③ Schlafen	21,70 m ²	⑦ Balkon (50 %)	3,50 m ²
④ Kind	10,50 m ²		

Wohnfläche gesamt: 76,30 m²

2.9

HAUS 8 – DACHGESCHOSS – 3 ZIMMER

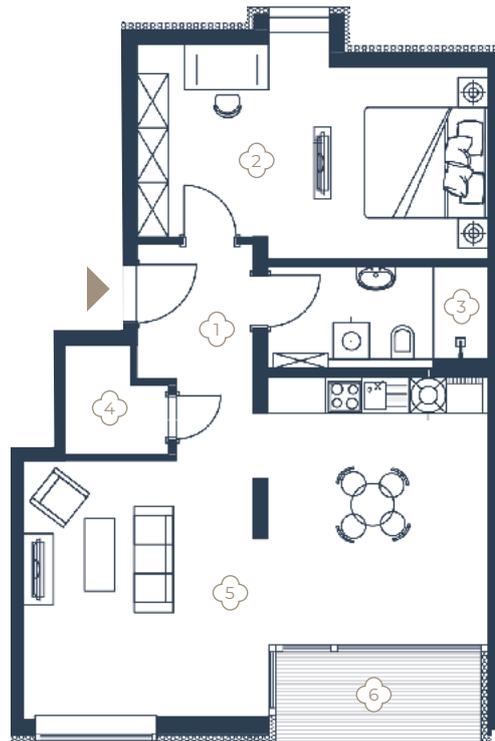


① Flur	7,60 m ²	⑤ Kind	10,00 m ²
② Bad	6,70 m ²	⑥ Wohnen/Kochen/Schlafen	24,70 m ²
③ Abstellraum	1,80 m ²	⑦ Balkon (50 %)	2,20 m ²
④ Schlafen	15,30 m ²		

Wohnfläche gesamt: 68,30 m²

2.10

HAUS 8 – DACHGESCHOSS – 2 ZIMMER



① Flur	5,90 m ²	⑤ Kochen/Essen/Wohnen	32,70 m ²
② Schlafen	18,60 m ²	⑥ Balkon (50 %)	2,40 m ²
③ Bad	5,90 m ²		
④ Abstellraum	2,60 m ²		

Wohnfläche gesamt: 68,10 m²



DENKMAL HAUS 9

13



WOHNEINHEITEN

Wohnungsgrößen von
45,20 m² - 95,50 m²

KFW



EFFIZIENZHAUS 70 EE WBP

KfW 70 EE mit WPB-Bonus, Zinsgünstiges
KfW-Darlehen in Höhe von 150.000 Euro
37.500 Euro Zuschuss

AFA



DENKMAL IM SANIERUNGSGEBIET AFA NACH § 7H/I ESTG

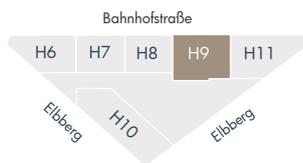
Für den Modernisierungsanteil können Kapitalanleger
ab dem Jahr der Fertigstellung 8 Jahre lang 9 %
und 4 Jahre lang 7 % der Sanierungskosten
steuerlich geltend machen.





3.1

HAUS 9 – ERDGESCHOSS – 4 ZIMMER

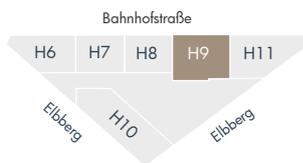
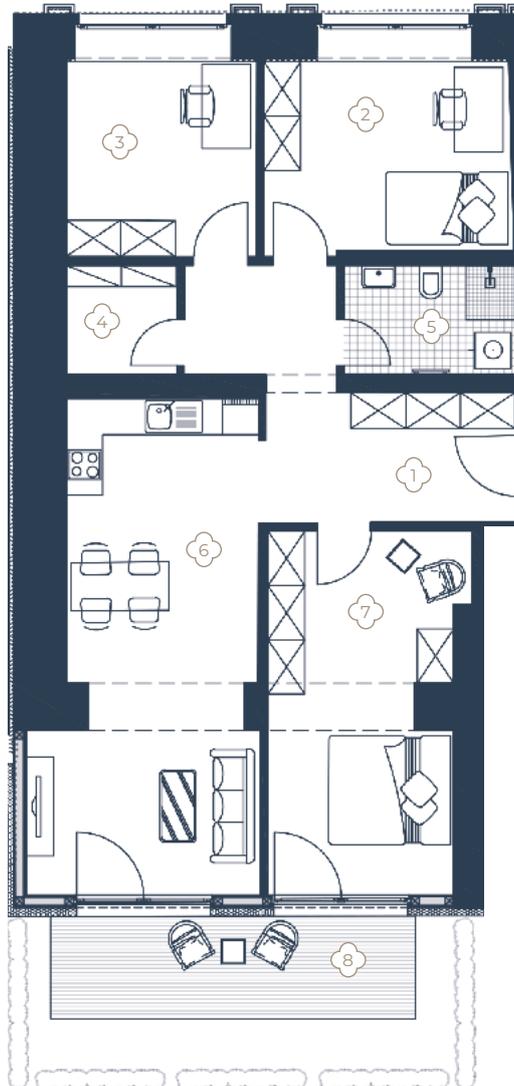


①	Flur	8,40 m ²	⑤	Wohnen/Kochen	20,80 m ²
②	Kind	19,20 m ²	⑥	Schlafen	16,90 m ²
③	Arbeit	13,40 m ²	⑦	Terrasse	7,60 m ²
④	Bad	5,80 m ²			

Wohnfläche gesamt: 92,10 m²

3.2

HAUS 9 – ERDGESCHOSS – 5 ZIMMER



①	Flur	13,80 m ²	⑤	Bad	5,00 m ²
②	Kind	12,80 m ²	⑥	Wohnen/Kochen	27,40 m ²
③	Arbeiten	10,10 m ²	⑦	Schlafen	18,20 m ²
④	Abstellraum	3,20 m ²	⑧	Terrasse	5,00 m ²

Wohnfläche gesamt: 95,50 m²

3.3

HAUS 9 – 1. OBERGESCHOSS – 3 ZIMMER

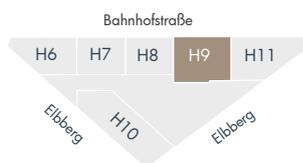
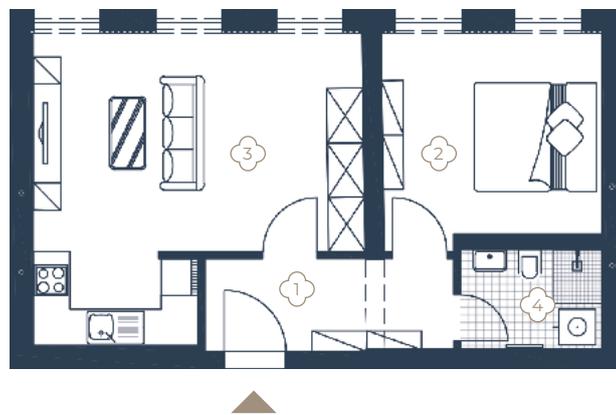


①	Flur	6,00 m ²	⑤	Kind	10,80 m ²
②	Schlafen	19,60 m ²	⑥	Abstellraum	1,10 m ²
③	Wohnen/Kochen	23,30 m ²			
④	Bad	5,00 m ²			

Wohnfläche gesamt: 65,80 m²

3.4

HAUS 9 – 1. OBERGESCHOSS – 2 ZIMMER



①	Flur	6,20 m ²
②	Schlafen	12,60 m ²
③	Wohnen/Kochen	24,20 m ²
④	Bad	3,80 m ²

Wohnfläche gesamt: 46,80 m²

3.5

HAUS 9 – 1. OBERGESCHOSS – 2 ZIMMER



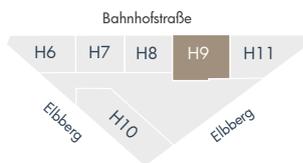
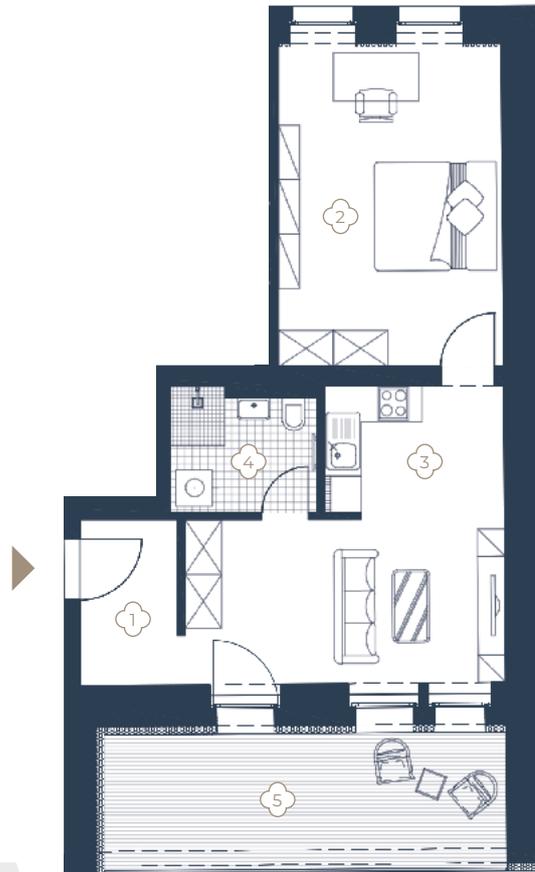
①	Flur	6,10 m ²
②	Schlafen	19,30 m ²
③	Wohnen/Kochen	42,20 m ²
④	Bad	4,30 m ²

Wohnfläche gesamt: 71,90 m²



3.6

HAUS 9 – 2. OBERGESCHOSS – 2 ZIMMER

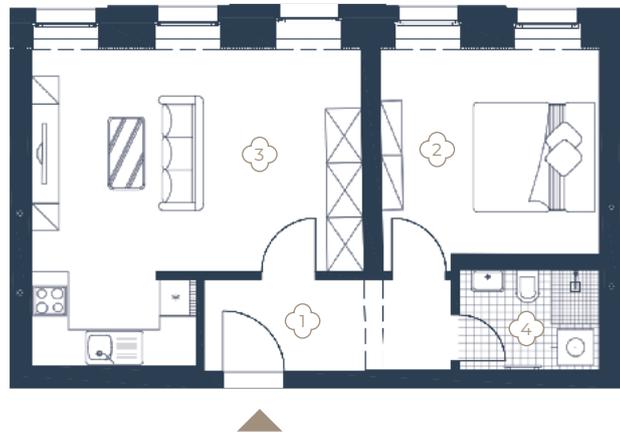


①	Flur	4,30 m ²	④	Bad	5,00 m ²
②	Schlafen	19,80 m ²	⑤	Balkon (50 %)	7,60 m ²
③	Wohnen/Kochen	21,10 m ²			

Wohnfläche gesamt: 57,80 m²

3.7

HAUS 9 – 2. OBERGESCHOSS – 2 ZIMMER

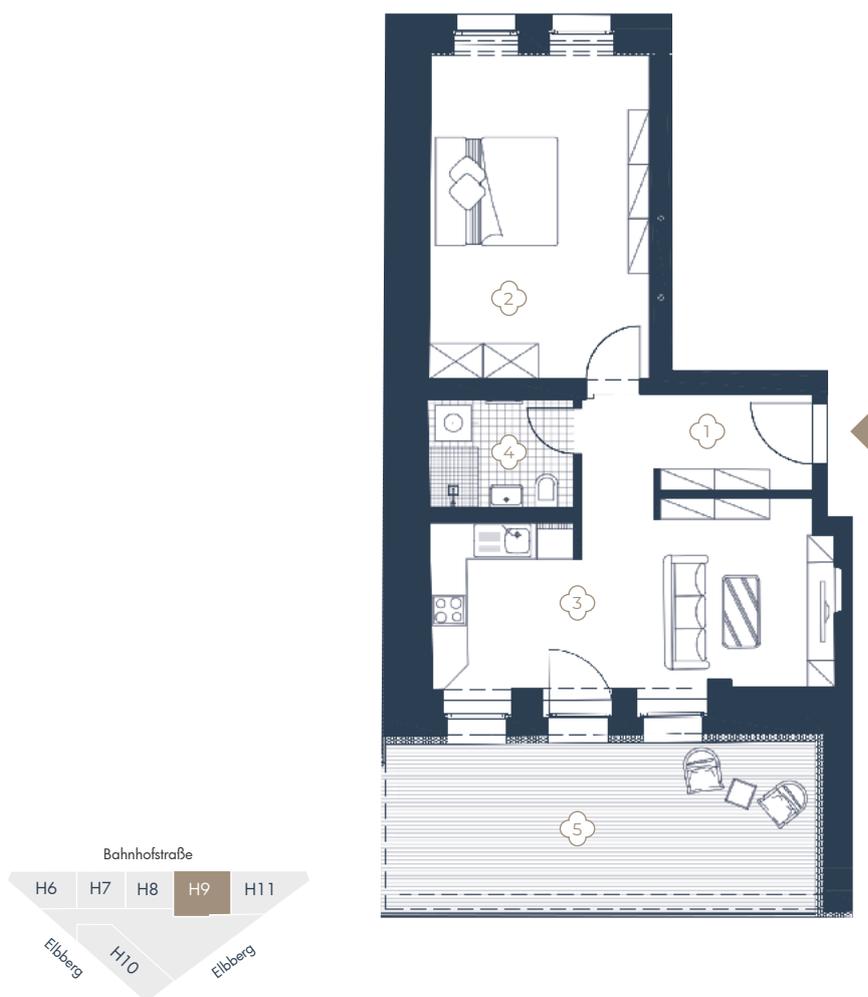


①	Flur	6,10 m ²
②	Schlafen	12,80 m ²
③	Wohnen/Kochen	24,60 m ²
④	Bad	3,80 m ²

Wohnfläche gesamt: 47,30 m²

3.8

HAUS 9 – 2. OBERGESCHOSS – 2 ZIMMER

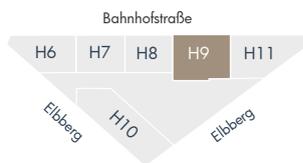


①	Flur	6,10 m ²	④	Bad	4,20 m ²
②	Schlafen	19,70 m ²	⑤	Balkon	10,30 m ²
③	Wohnen/Kochen	19,90 m ²			

Wohnfläche gesamt: 60,20 m²

3.9

HAUS 9 – 3. OBERGESCHOSS – 2 ZIMMER

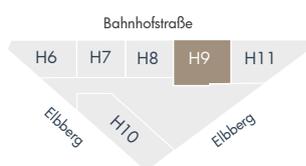
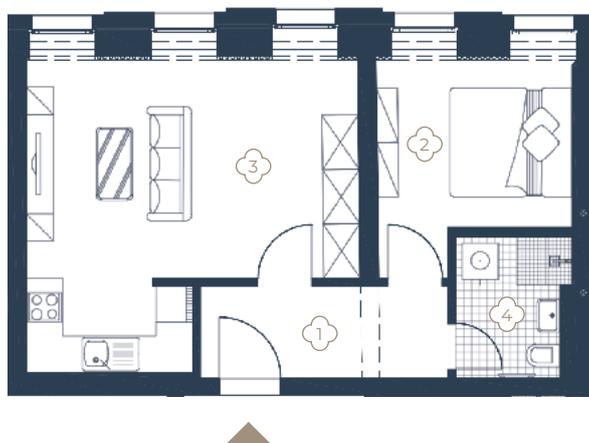


①	Flur	4,30 m ²	⑤	Balkon	4,90 m ²
②	Schlafen	21,40 m ²			
③	Wohnen/Kochen	21,20 m ²			
④	Bad	5,00 m ²			

Wohnfläche gesamt: 56,80 m²

3.10

HAUS 9 – 3. OBERGESCHOSS – 2 ZIMMER



①	Flur	6,20 m ²	④	Bad	4,40 m ²
②	Schlafen	10,20 m ²			
③	Wohnen/Kochen	24,40 m ²			

Wohnfläche gesamt: 45,20 m²

3.11

HAUS 9 – 3. OBERGESCHOSS – 2 ZIMMER

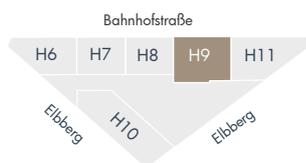


①	Flur	6,10 m ²	⑤	Balkon	5,30 m ²
②	Schlafen	19,10 m ²			
③	Wohnen/Kochen	21,00 m ²			
④	Bad	4,20 m ²			

Wohnfläche gesamt: 55,70 m²

3.12

HAUS 9 – DACHGESCHOSS – 3 ZIMMER

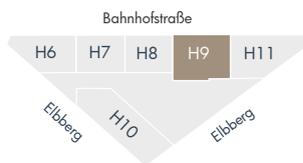


①	Diele	2,50 m ²	⑤	Bad	7,80 m ²
②	Wohnen/Kochen	26,00 m ²	⑥	Dachterrasse	4,90 m ²
③	Schlafen	14,60 m ²			
④	Arbeiten	12,80 m ²			

Wohnfläche gesamt: 68,60 m²

3.13

HAUS 9 – DACHGESCHOSS – 3 ZIMMER



①	Flur	4,70 m ²	⑤	Arbeiten	15,20 m ²
②	Wohnen/Kochen	28,50 m ²	⑥	Bad	9,10 m ²
③	Schlafen	15,80 m ²	⑦	Dachterrasse	5,00 m ²
④	Abstellraum	1,80 m ²			

Wohnfläche gesamt: 80,10 m²



NEUBAU HAUS 10

4



WOHNEINHEITEN

Wohnungsgrößen von
66,80 m² - 71,00 m²

KfW



EFFIZIENZHAUS 40 QNG

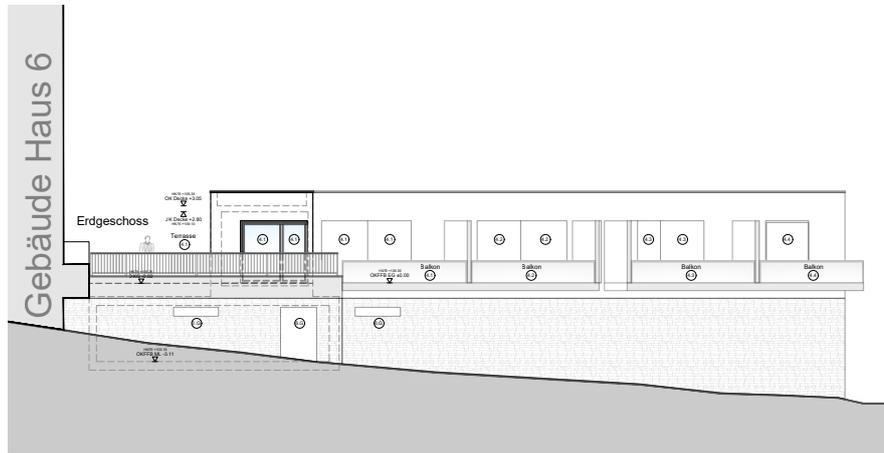
KfW 40 QNG, Zinsgünstiges KfW-Darlehen
in Höhe von bis zu 150.000 Euro

AFA

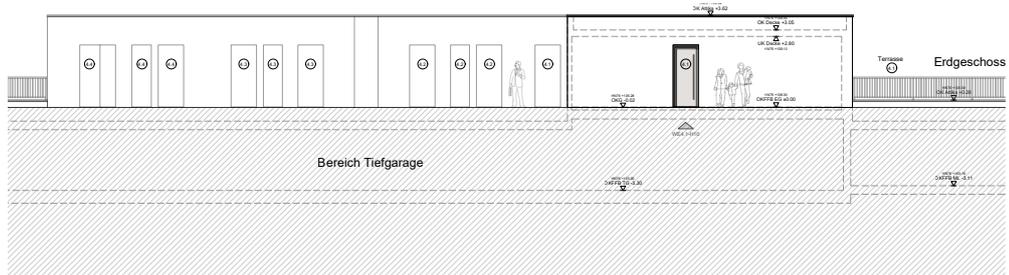


DEGRESSIVE UND SONDER-AFA

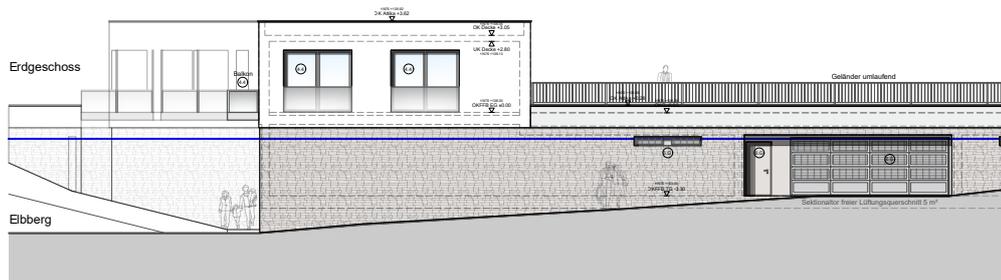
Sonderabschreibung nach § 7b EStG
Jährlich 5 % kann über einen Gesamtzeitraum von vier
Jahren zusätzlich zur degressiven Abschreibung mit 5 %
nach § 7 Abs. 5a EStG abgeschrieben werden.



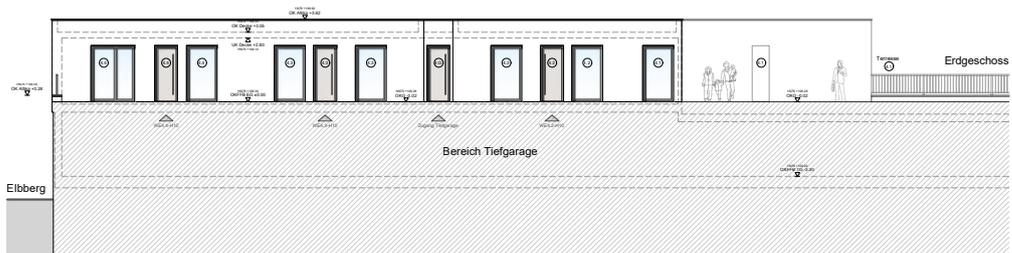
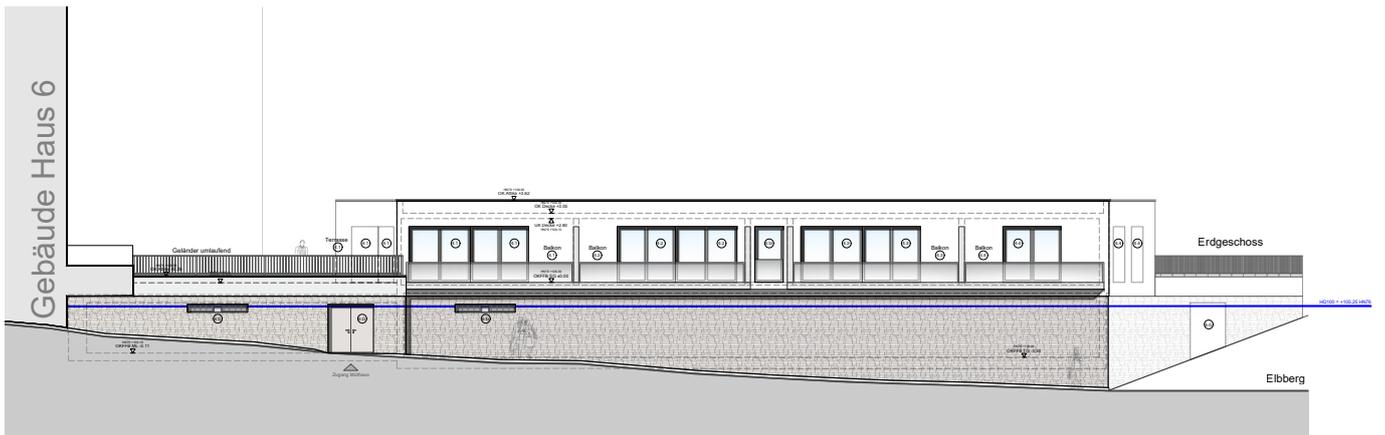
Ansicht Nordwest
Elbberg Haus 10



Ansicht Nord
Hofseite Haus 10



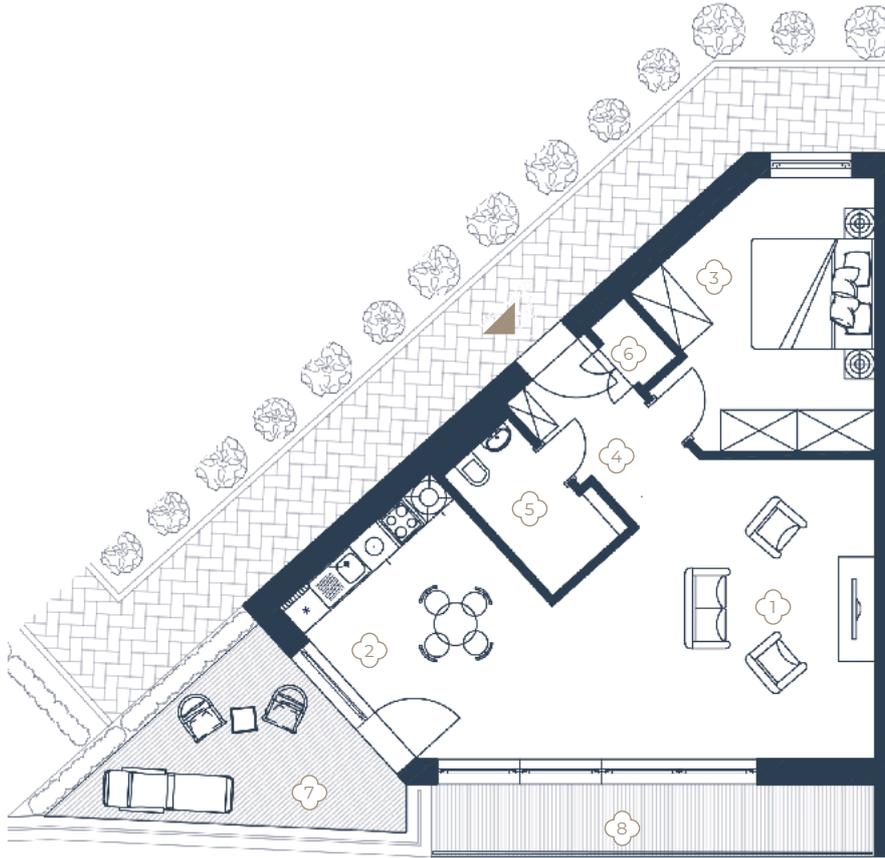
Ansicht Südost
Elbbera Haus 10



Ansicht Nordost
Hofseite Haus 10

4.1

HAUS 10 – ERDGESCHOSS – 2 ZIMMER



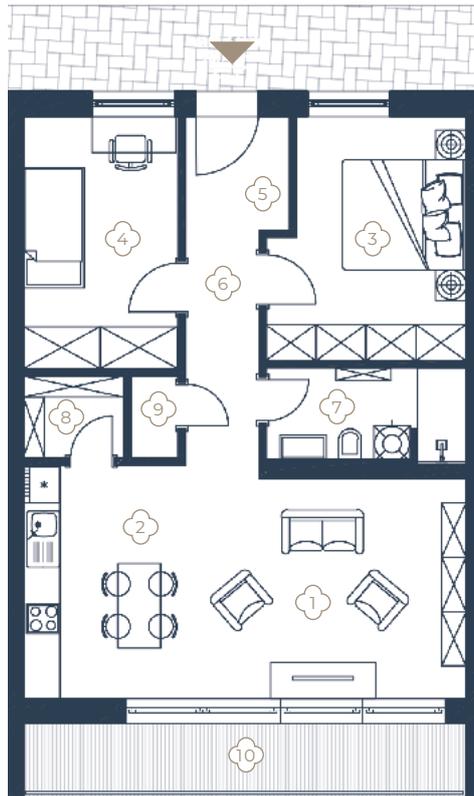
①	Wohnen	26,00 m ²	⑤	Bad	4,10 m ²
②	Kochen/Essen	10,70 m ²	⑥	Abstellraum	1,00 m ²
③	Schlafen	14,70 m ²	⑦	Terrasse	5,40 m ²
④	Flur	4,80 m ²	⑧	Balkon	4,30 m ²

Wohnfläche gesamt: 71,00 m²



4.2

HAUS 10 – ERDGESCHOSS – 3 ZIMMER



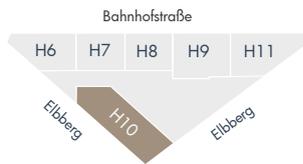
①	Wohnen	17,00 m ²	⑥	Flur	4,60 m ²
②	Kochen/Essen	10,30 m ²	⑦	Bad	5,40 m ²
③	Schlafen	12,20 m ²	⑧	Vorratsraum	2,20 m ²
④	Kind	10,60 m ²	⑨	Abstellraum	1,00 m ²
⑤	Garderobe	3,10 m ²	⑩	Balkon	4,30 m ²

Wohnfläche gesamt: 70,70 m²



4.3

HAUS 10 – ERDGESCHOSS – 3 ZIMMER



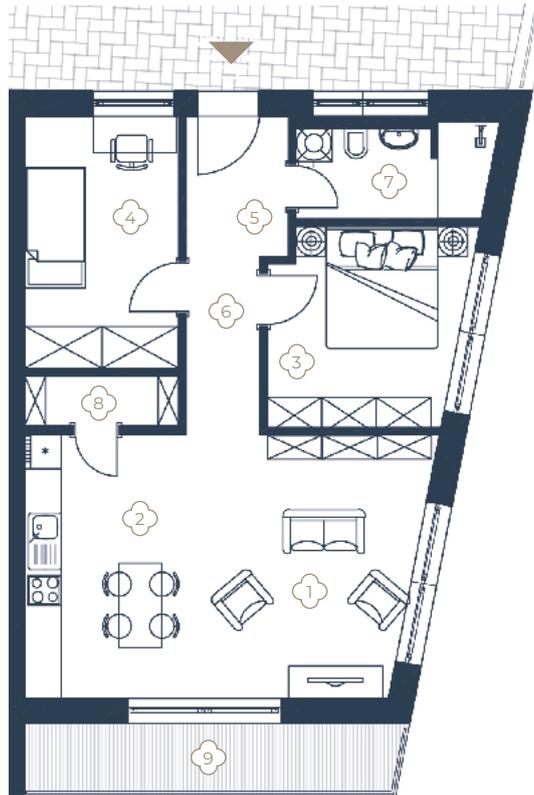
①	Wohnen	17,00 m ²	⑥	Flur	4,60 m ²
②	Kochen/Essen	10,30 m ²	⑦	Bad	5,40 m ²
③	Schlafen	12,20 m ²	⑧	Vorratsraum	2,20 m ²
④	Kind	10,60 m ²	⑨	Abstellraum	1,00 m ²
⑤	Garderobe	3,10 m ²	⑩	Balkon	4,30 m ²

Wohnfläche gesamt: 70,70 m²



4.4

HAUS 10 – ERDGESCHOSS – 3 ZIMMER



①	Wohnen	16,20 m ²	⑥	Flur	3,50 m ²
②	Kochen/Essen	11,60 m ²	⑦	Bad	5,20 m ²
③	Schlafen	10,20 m ²	⑧	Vorratsraum	2,00 m ²
④	Kind	10,60 m ²	⑨	Balkon	3,70 m ²
⑤	Garderobe	3,80 m ²			

Wohnfläche gesamt: 66,80 m²







DENKMAL HAUS 11

14



WOHNEINHEITEN

Wohnungsgrößen von
46,40 m² - 100,60 m²

KfW



EFFIZIENZHAUS 70 EE WBP

KfW 70 EE mit WPB-Bonus, Zinsgünstiges
KfW-Darlehen in Höhe von bis zu 150.000 Euro
und bis zu 37.500 Euro Zuschuss

AFA



DENKMAL IM SANIERUNGSGEBIET AFA NACH § 7H/I ESTG

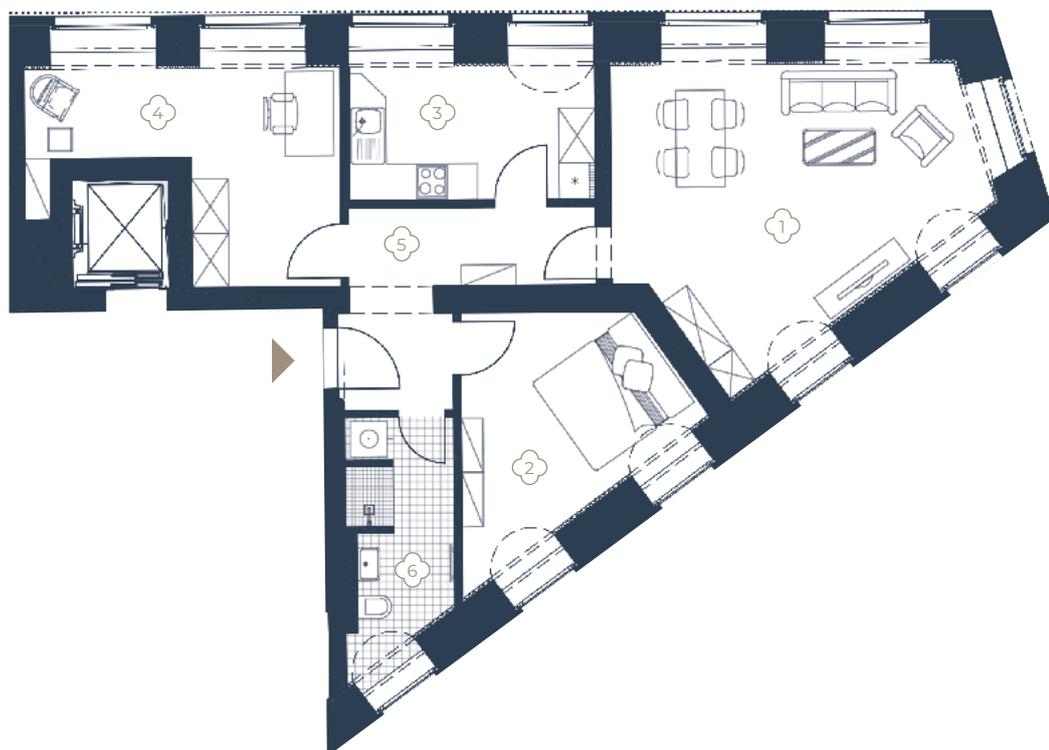
Für den Modernisierungsanteil können Kapitalanleger
ab dem Jahr der Fertigstellung 8 Jahre lang 9 %
und 4 Jahre lang 7 % der Sanierungskosten
steuerlich geltend machen.





5.1

HAUS 11 – ERDGESCHOSS – 3 ZIMMER

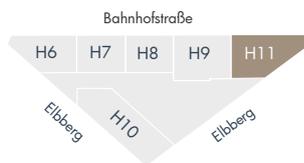
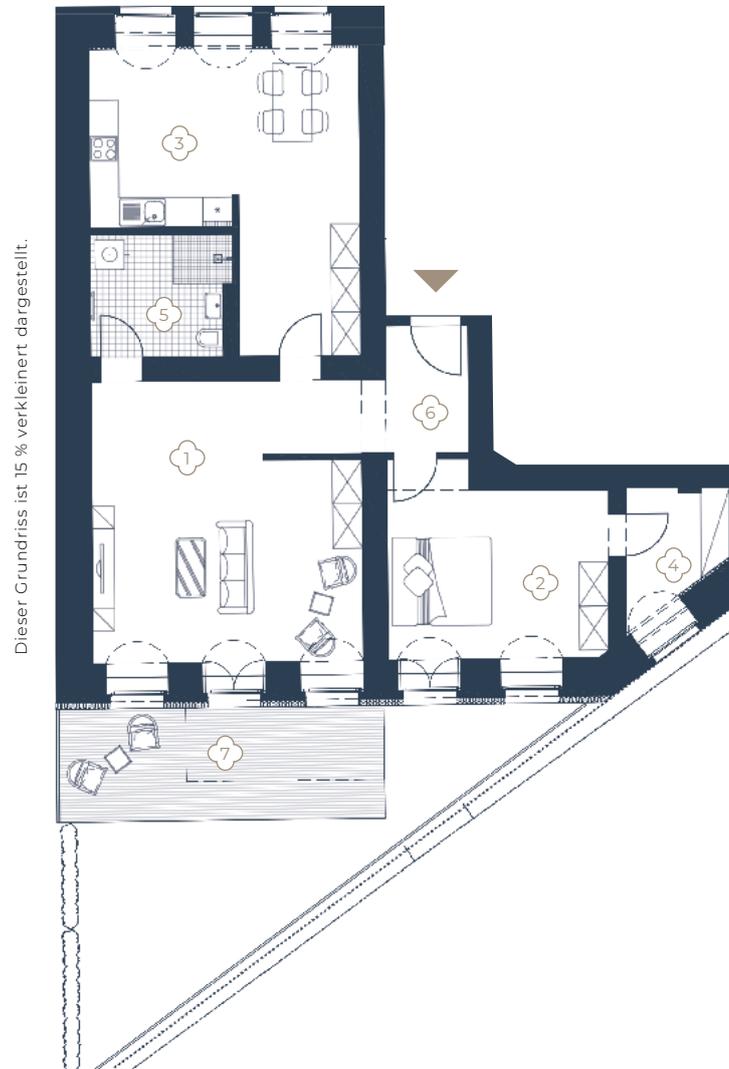


①	Wohnen/Essen	26,30 m ²	④	Arbeiten	14,10 m ²
②	Schlafen	12,70 m ²	⑤	Flur	8,90 m ²
③	Kochen	9,70 m ²	⑥	Bad	6,90 m ²

Wohnfläche gesamt: 78,60 m²

5.2

HAUS 11 – ERDGESCHOSS – 2 ZIMMER



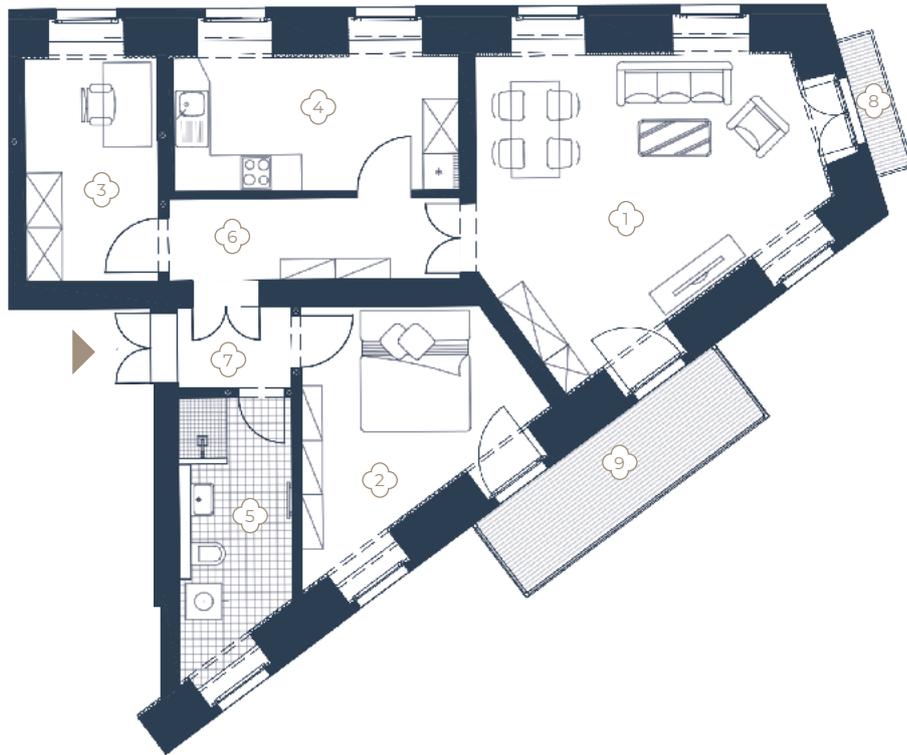
①	Wohnen	29,10 m ²	⑤	Bad	7,20 m ²
②	Schlafen	16,70 m ²	⑥	Flur	8,00 m ²
③	Kochen/Essen	27,20 m ²	⑦	Terrasse	7,50 m ²
④	Abstellraum	4,90 m ²			

Wohnfläche gesamt: 100,60 m²



5.3

HAUS 11 – 1. OBERGESCHOSS – 3 ZIMMER

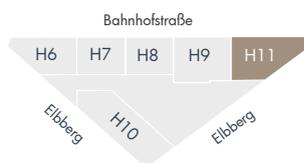
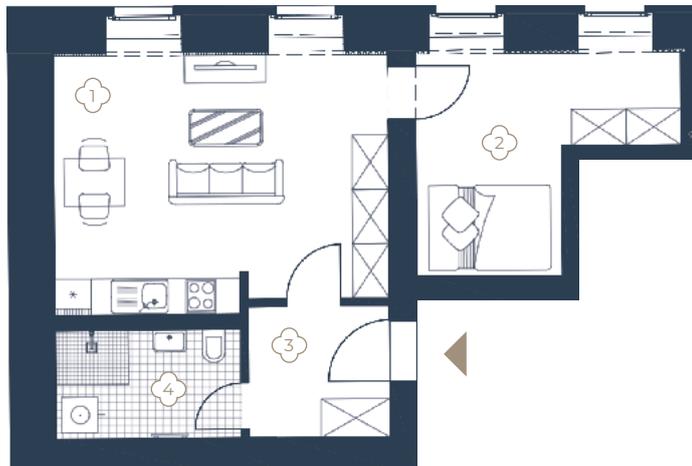


①	Wohnen/Essen	24,30 m ²	⑥	Flur	6,40 m ²
②	Schlafen	12,40 m ²	⑦	Diele	2,50 m ²
③	Arbeiten	8,30 m ²	⑧	Balkon	0,70 m ²
④	Kochen	11,00 m ²	⑨	Balkon	3,70 m ²
⑤	Bad	7,70 m ²			

Wohnfläche gesamt: 77,00 m²

5.4

HAUS 11 – 1. OBERGESCHOSS – 2 ZIMMER



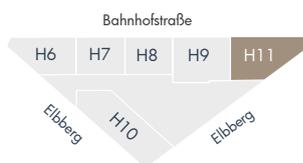
①	Wohnen/Essen/Kochen	23,50 m ²	④	Bad	5,40 m ²
②	Schlafen	12,50 m ²			
③	Flur	5,00 m ²			

Wohnfläche gesamt: 46,40 m²



5.5

HAUS 11 – 1. OBERGESCHOSS – 2 ZIMMER

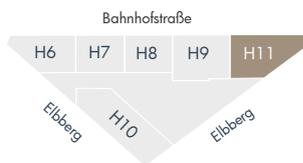
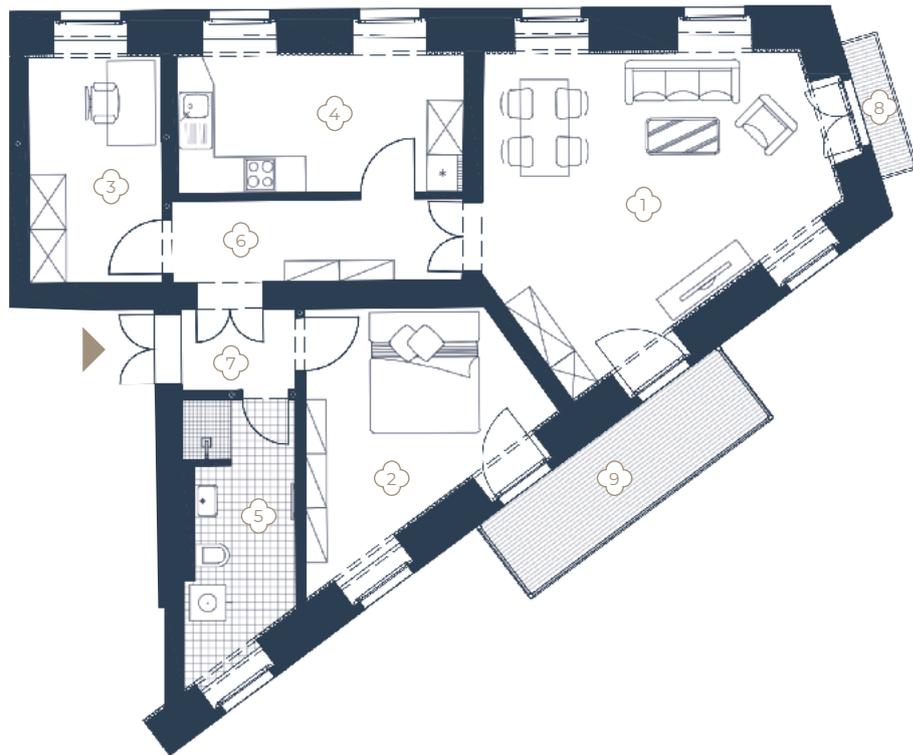


①	Wohnen/Kochen/Arbeiten	35,20 m ²	⑤	Balkon	3,00 m ²
②	Schlafen	15,00 m ²			
③	Flur	5,50 m ²			
④	Bad	4,50 m ²			

Wohnfläche gesamt: 63,20 m²

5.6

HAUS 11 – 2. OBERGESCHOSS – 3 ZIMMER



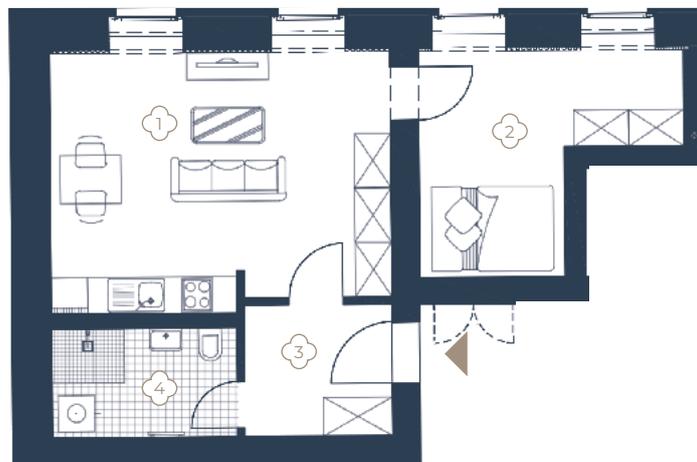
①	Wohnen/Essen	25,00 m ²	⑥	Flur	6,40 m ²
②	Schlafen	12,70 m ²	⑦	Diele	2,50 m ²
③	Arbeiten	8,40 m ²	⑧	Balkon	0,70 m ²
④	Kochen	11,30 m ²	⑨	Balkon	3,70 m ²
⑤	Bad	7,80 m ²			

Wohnfläche gesamt: 78,50 m²



5.7

HAUS 11 – 2. OBERGESCHOSS – 2 ZIMMER

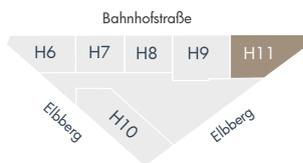


①	Wohnen/Kochen	24,00 m ²
②	Schlafen	12,70 m ²
③	Flur	5,20 m ²
④	Bad	5,40 m ²

Wohnfläche gesamt: 47,30 m²

5.8

HAUS 11 – 2. OBERGESCHOSS – 2 ZIMMER



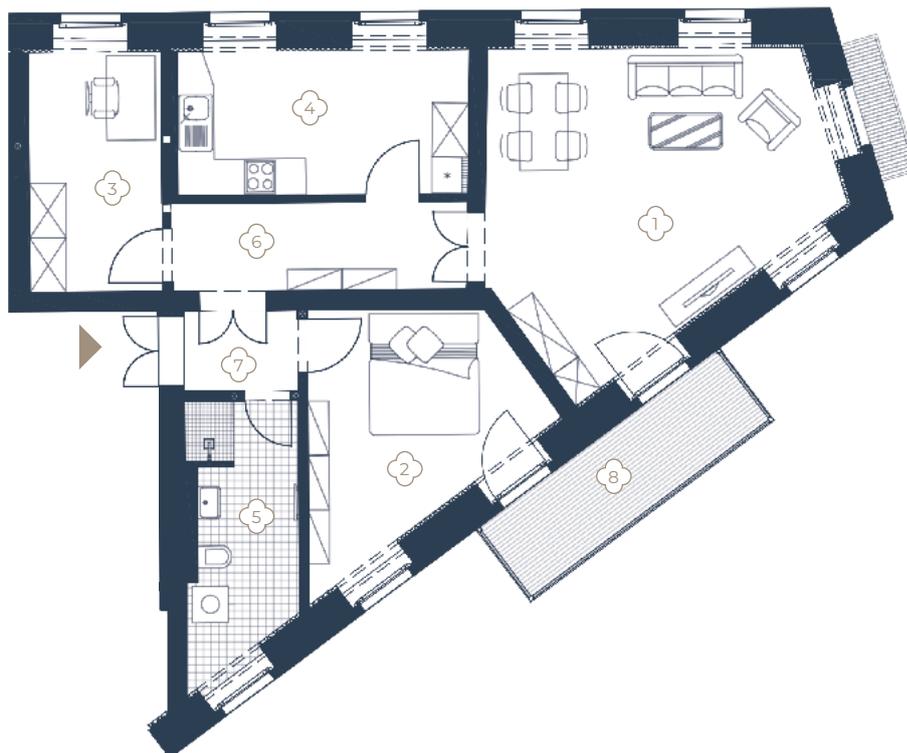
①	Wohnen/Essen	36,40 m ²	⑤	Balkon	3,00 m ²
②	Schlafen	15,30 m ²			
③	Flur	5,50 m ²			
④	Bad	4,50 m ²			

Wohnfläche gesamt: 64,70 m²



5.9

HAUS 11 – 3. OBERGESCHOSS – 3 ZIMMER



①	Wohnen/Essen	26,10 m ²	⑤	Bad	7,90 m ²
②	Schlafen	13,00 m ²	⑥	Flur	7,00 m ²
③	Arbeiten	8,80 m ²	⑦	Diele	2,50 m ²
④	Kochen	11,80 m ²	⑧	Balkon	3,70 m ²

Wohnfläche gesamt: 80,80 m²

5.10

HAUS 11 – 3. OBERGESCHOSS – 2 ZIMMER

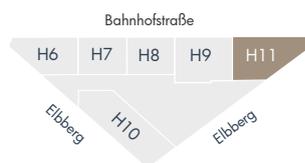


①	Wohnen/Essen/Kochen	24,90 m ²
②	Schlafen	13,20 m ²
③	Flur	5,70 m ²
④	Bad	5,40 m ²

Wohnfläche gesamt: 49,20 m²

5.11

HAUS 11 – 3. OBERGESCHOSS – 2 ZIMMER

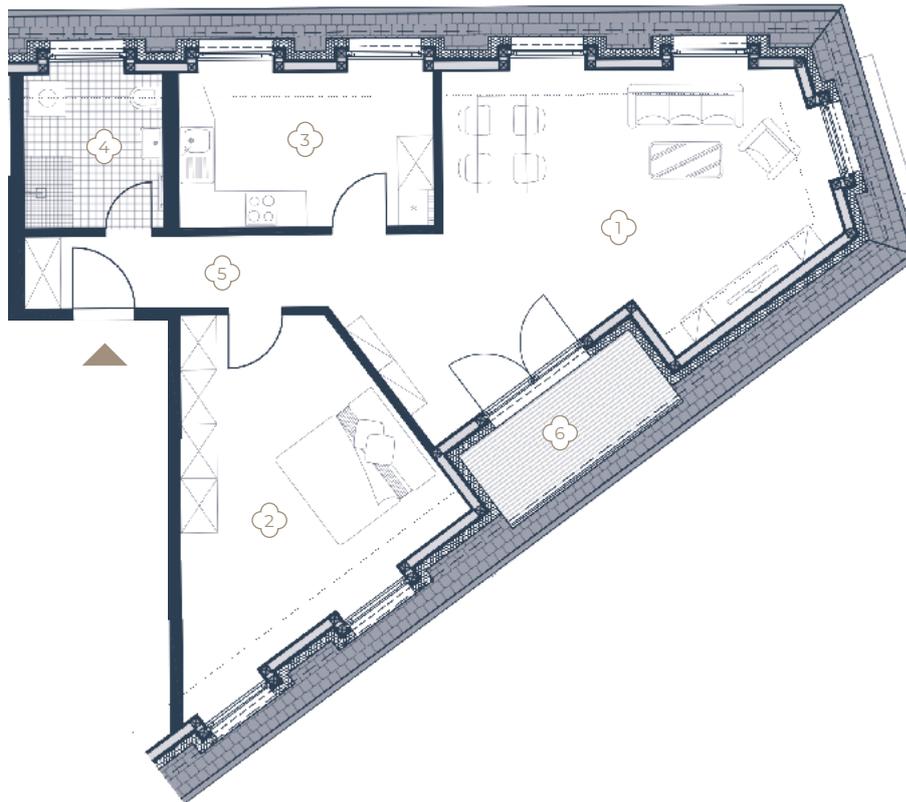


①	Wohnen/Kochen/Arbeiten	38,00 m ²	⑤	Balkon	3,00 m ²
②	Schlafen	15,70 m ²			
③	Flur	5,60 m ²			
④	Bad	5,00 m ²			

Wohnfläche gesamt: 67,30 m²

5.12

HAUS 11 – DACHGESCHOSS – 2 ZIMMER



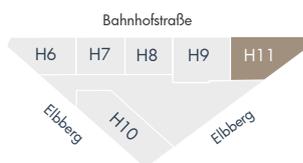
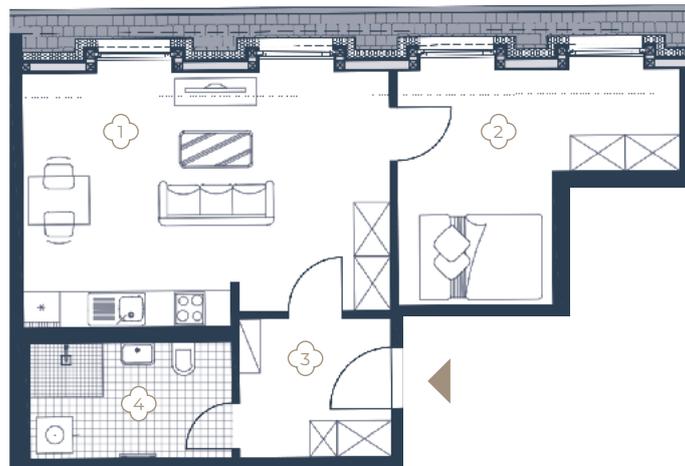
①	Wohnen/Essen	31,50 m ²	⑤	Flur	5,90 m ²
②	Schlafen	19,80 m ²	⑥	Dachterrasse	2,60 m ²
③	Kochen	10,90 m ²			
④	Bad	5,90 m ²			

Wohnfläche gesamt: 76,60 m²



5.13

HAUS 11 – DACHGESCHOSS – 2 ZIMMER

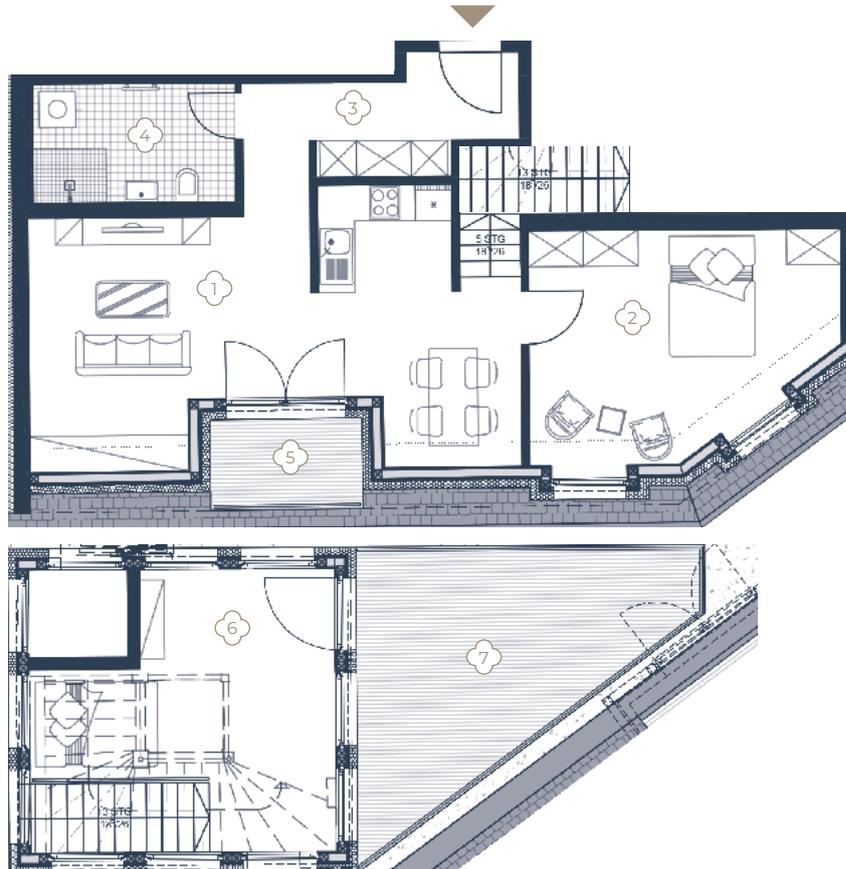


①	Wohnen/Essen/Kochen	24,40 m ²
②	Schlafen	13,40 m ²
③	Flur	5,70 m ²
④	Bad	6,30 m ²

Wohnfläche gesamt: 48,80 m²

5.14

HAUS 11 – DACHGESCHOSS – 2 ZIMMER



①	Wohnen/Essen	29,40 m ²	⑤	Dachterrasse	1,80 m ²
②	Schlafen	17,00 m ²	⑥	Flur	17,00 m ²
③	Flur	7,40 m ²	⑦	Dachterrasse	9,30 m ²
④	Bad	6,40 m ²			

Wohnfläche gesamt: 88,30 m²



ELBSCHLÖSSCHEN ENSEMBLE

BAU- BESCHREIBUNG

Haus 6-II



BAUBESCHREIBUNG

Die bestehenden, denkmalgeschützten Gebäude in der Bahnhofstraße 6, 9, 11 befinden sich auf drei zusammenhängenden Flurstücken. Das Grundstück grenzt im Norden an die Bahnhofstraße und im Südwesten und Südosten an die Straße Am Elbberg.

Die auf dem dreiecksförmigen Grundstück befindlichen Gebäude aus der Gründerzeit (folgend Bestandsgebäude) werden teilweise umgenutzt, denkmalgerecht und energetisch gemäß dem „KfW-Effizienzhaus 70 EE WPB Standard“ saniert. Die gesamte Liegenschaft befindet sich in einem Sanierungsgebiet. An der nördlichen Seite werden zwei Neubauten mit den Hausnummern 7 und 8 als Lückenschließung zwischen der Hausnummer 6 und 9 entstehen. Das Gebäude mit der Nummer 7 wird über die Hausnummer 6 erschlossen und somit als Erweiterungsbau des Denkmalgebäudes gewertet – folgend Erweiterungsbau. Dieser Teil wird ebenfalls gemäß „KfW-Effizienzhaus 70 EE WPB Standard“ gebaut und ist entsprechend förderfähig. Der an die Hausnummer 9 angrenzende Neubau erhält einen eigenen Zugang – folgend Neubau Bahnhofstraße 8. An der südwestlichen Grenze des Grundstückes wird ein weiterer Neubau entstehen – folgend Neubau am Elbberg (Bahnhofstraße 10). Die Neubauten in der Bahnhofstraße 8 und am Elbberg werden gemäß dem KfW-Effizienzhaus 40 QNG gebaut. Unter den Neubauten und dem gesamten restlichen Areal, welches nicht bereits durch die Bestandsbauten belegt ist, wird eine Tiefgarage mit 32 Stellplätzen gebaut.

Die Sanierung und Umnutzung der o.g. Gebäude erfolgt in Absprache mit der zuständigen Denkmalpflege und gemäß den Anforderungen der KfW an die entsprechenden Standards der Gebäude, wodurch die Immobilie/n entsprechend förderungsfähig werden. Die Erwerber können für die in den folgenden Hausnummern befindlichen Wohnungen folgende KfW-Programme in Anspruch nehmen: Hausnummern 6 inkl.

dem Erweiterungsbau 7, sowie 9 und 11: Programm 261 Denkmal Energieeffizient EE Sanieren Kredit. Hausnummern 8 und 10 (Neubauten) KfW-Standard 40 QNG: Programm 297 oder 298.

Die Ausführungen aus der nachstehenden Baubeschreibung stehen unter der Bedingung der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde; soweit die Denkmalschutzbehörde für bestimmte Sachverhalte keine Genehmigung erteilt, wird in Abstimmung mit der Behörde die Ausführung so gewählt, dass der beschriebenen Ausführung soweit als möglich entsprochen wird.

Das Gebäude in der Bahnhofstraße 6 besteht aus KG, EG, zwei Vollgeschossen sowie einem vollausgebauten Dachgeschoss. Es ist über ein Treppenhaus mit Aufzug erschlossen. Insgesamt hat dieser Gebäudeteil neun Wohneinheiten. Der angeschlossene Erweiterungsbau besteht aus einem UG (Tiefgarage), EG, drei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss mit insgesamt zehn Wohnungen. Aufgrund der Höhenunterschiede zwischen Bestands- und Erweiterungsbau sind nicht alle Wohnungen barrierefrei zugänglich. Das KG ist über einen eigenen Zugang an die Tiefgarage angebunden.

Der Neubau in der Bahnhofstraße 8 hat ebenfalls ein UG (Tiefgarage), EG, drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss mit insgesamt 10 Wohnungen. Der Zugang erfolgt im EG über einen eigenen Eingang an der Bahnhofstraße. Die Wohnungen werden über ein Treppenhaus mit Aufzug erschlossen.

Im Bestandsgebäude der Bahnhofstraße 9 wird das Treppenhaus um einen Aufzug erweitert, welcher alle Etagen des Bauteils erschließt. Dieses Bauteil besteht aus KG, EG, 3 Vollgeschossen sowie einem voll ausgebauten Dachgeschoss. Insgesamt befinden sich in diesem Gebäudeteil 13 Wohneinheiten. Das KG ist über einen eigenen Zugang ebenfalls an die Tiefgarage angebunden.

Das Bauteil in der Bahnhofstraße 11 besteht aus KG, EG, zwei Vollgeschossen sowie einem voll ausgebauten Dachgeschoss. Es erschließt über ein Treppenhaus, welches ebenfalls um einen Aufzug erweitert wird, alle Etagen und 14 Wohneinheiten des Gebäudes. Auch hier wird durch einen Durchbruch ein direkter Zugang zur Tiefgarage ermöglicht.

Der Neubau an der südwestlichen Seite der Liegenschaft (Bahnhofstraße 10) ist über den Garten und dieser wiederum über die Eingänge der Hausnummern 6, 8 sowie 9 erreichbar. Dieses Gebäude ist eingeschossig. Alle vier Wohnungen haben einen eigenen Eingang auf der Gartenseite des Grundstücks. Aufgrund der Hanglage in Richtung Elbe befindet sich dieses Bauteil vom Höhenniveau jedoch weit über der Straße Am Elberg und ist somit von dieser nicht einsehbar. Die Tiefgarage ist über eine eigene, angrenzende Treppe erschlossen. Die Tiefgarage ist somit an alle Bauteile angebunden.

Die Leistungen des Verkäufers umfassen die schlüsselfertige Errichtung der Gebäude, sämtliche erforderlichen Planungs- und Bauleistungen, die Arbeiten am Grundstück und die Baustelleneinrichtung. Die Grundrisse, Ansichten, Schnitte und Flächenangaben sind dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung zu entnehmen, die zugleich Bestandteil dieser Baubeschreibung sind. Die verbindlichen Fertigstellungstermine werden im Kaufvertrag vereinbart.

ROHBAU

Grundleitung für Schmutz- und Regenwasser

Kunststoffabflussrohre, Anschluss an die öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanalisation gemäß den Vorgaben der örtlichen Wasserbetriebe.

Fundamente, Bodenplatte

Bestandsbauten: Vorhandene Fundamentkonstruktionen, wenn notwendig Stahlbetonkonstruktion mit Verstärkungen nach statischen Erfordernissen.

Neu- und Erweiterungsbauten: Lagerung auf den Wänden, Decken und Unterzügen der Tiefgarage

Kellergeschoss

Bestandsbauten: Mauerwerkskonstruktion auf vorhandenen Fundamenten gegründet. Wo erforderlich, Ergänzung und Ausführung in Mauerwerk neu. Wenn statisch notwendig in Stahlbeton.

Neu- und Erweiterungsbauten: Außenmauern und Bodenplatte als Weiße Wanne. Innen, Mauerwerkskonstruktionen je nach statischen Vorgaben aus Kalksandstein oder Stahlbeton auf neu erstellten Fundamenten.

Wohngeschosse

Bestandsbauten: Vorhandene Mauerwerkskonstruktionen verbleiben im Allgemeinen. Wo erforderlich, Ergänzung und Ausführung in Trockenbauweise, Mauerwerk neu und wenn statisch notwendig in Stahlbeton.

Neu- und Erweiterungsbauten: Mauerwerkskonstruktionen je nach statischen Vorgaben aus Kalksandstein oder Stahlbeton.

Geschossdecken

Bestandsbauten: Die Bestandsdecken werden, wenn aus statischer Sicht möglich, im Bestand erhalten. Sofern eine Erneuerung aus statischen Gründen notwendig ist, werden diese durch Stahlbetondecken bzw. Ziegel-Einhängedecken ersetzt.

Neu- und Erweiterungsbauten: Decken aus Stahlbeton gemäß den statischen Vorgaben.

Allgemein: In den Wohnungen kann, wenn erforderlich, partiell (nur im Bereich von Fluren, Bädern, WC und Küchen) eine Reduzierung der Raumhöhe durch abgehängte Gipskartondecken zur Verkleidung von Installationen auf mindestens 2,40 m erfolgen. Im Dachgeschoss kann die Deckenhöhe durch die vorhandenen Dachschrägen variieren. Schallschutz gemäß den Mindestanforderungen der DIN 4109 in der zum Zeitpunkt dieser Beschreibung zuletzt veröffentlichten Fassung.

Die Dämmung der Decken von nicht beheizten Räumen zu Wohnräumen erfolgt gemäß energetischen Berechnungen.

Geschosstreppen

Bestandsbauten: Die Treppen im Bestand sind in massiver Bauweise. Sollte aus statischer Sicht oder anderen relevanten

Gründen der Abbruch und Neubau einer Treppe erforderlich sein, so wird diese aus Stahlbeton erstellt. Neu- und Erweiterungsbauten: Die Treppen im gemeinschaftlichen Bereich werden aus Stahlbeton erstellt.

Allgemein: Die Treppen der Maisonetten werden in Abstimmung mit den technischen Bestimmungen aus Stahlbeton, Stahl oder Holz nach Bemusterung des AG/Planer errichtet.

Dach

Bestandsbauten: Die Dachtragwerke werden je nach Substanz sowie technischen Anforderungen soweit es geht erhalten und wenn notwendig nach statischen Erfordernissen ertüchtigt. Die Form der Dächer wird entsprechend der aktuellen Planung ausgeführt. Diese wurde im Vorfeld durch den Architekten mit dem Bau- sowie Denkmalamt besprochen und durch letzteres freigegeben. Die Dacheindeckung wird nach Rücksprache mit dem Denkmalamt ausgeführt. Die Dämmung des Dachgeschosses erfolgt als Zwischensparrendämmung nach Maßgabe der GEG-Berechnungen. Verblechungen, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech gemäß Vorgaben des Denkmalamtes.

Neubauten: Die Dächer der Bahnhofstraße 7 und 8 sowie 10 werden als Flachdach ausgeführt. Es wird eine außen liegende Gefälledämmung mit entsprechender Abdichtung als harte Bedachung hergestellt.

Innenwände

Tragende Innenwände in den Wohngeschossen: Bestandsmauerwerk und wo erforderlich neue Mauerwerkswände nach statischer Berechnung ggf. je nach statischem Erfordernis in Stahlbetonbauweise.

Wohnungstrennwände, Treppenhaus:

Bestandsbauten: Bestandsmauerwerk und wo erforderlich und statisch möglich neue Mauerwerkswände nach statischer Berechnung oder wo aus statischen Gründen nicht möglich, GK-Wände. Neu- und Erweiterungsbauten: Kalksandsteinwände und wo aus statischer Sicht notwendig aus Stahlbeton.

Allgemein: Schallschutz gemäß Mindestanforderungen aus der DIN 4109 in der zum Zeitpunkt dieser Beschreibung zu-

letzt veröffentlichten Fassung. Nicht tragende Wände in den Wohngeschossen: Trockenbaukonstruktion mit doppelter Beplankung oder aus Porotonziegelsteinen.

Balkone und Dachterrassen

Wohnungen mit Terrassen im EG erhalten gemäß den Grundrissen eine gepflasterte Fläche und ggf. einen zugeordneten Grünbereich als Rasenfläche. Die Balkone aus den Wohnungen in den Obergeschossen werden gemäß den Grundrissen als aufgeständerte, verzinkte Stahlkonstruktion oder auskragend aus Stahlbeton oder Stahl hergestellt. In den Dach- oder Staffelgeschossen erhalten die Wohnungen eine Loggia oder eine Dachterrasse gemäß den Grundrissen. Art und Umfang nach Maßgabe des Bauamtes und in Abstimmung mit dem Denkmalamt. Der Belag der einzelnen Balkone und Terrassen wird aus Holz (z. B. Sibirische Lärche oder gleichwertig, Bruttomaterialpreis: bis 35,00 Euro/m²) verlegt. Balkonbrüstungen und Absturzsicherungen aus verzinktem Stahl.

Abstellräume

Die Wohnungen erhalten – sofern zugeteilt – einen eigenen Abstellraum gemäß Aufteilungsplan.

AUSBAU

Außenwandmaterial

Bestandsbauten: Massive Mauerwerkskonstruktion außen als denkmalgeschützte, teilweise strukturierte Putzfassade mit unterschiedlichen für die Bauzeit typischen Stuckelementen. Die Dämmung erfolgt an der Wandinnenseiten mit Innendämmung gemäß den GEG-Berechnungen.

Neu- und Erweiterungsbauten: Mauerwerkskonstruktion außen als Wärme-Dämm-Verbundsystem gemäß den Anforderungen der GEG-Berechnungen, Struktur, Farbe und Gestaltung gemäß der amtlich freigegebenen Planung.

Innenputz (Wände, Decken)

Wohnungen: Wände mit Gips-Putz bzw. planebener Spachtelung. Die Fugen der Decken-Unterseiten werden geputzt und planeben gespachtelt. Güteklasse: Q2. Wände und Decken

in Badezimmern und erdberührten Räumen werden mit zugelassenem Putzsystem versehen.

Treppenhaus: Wände, Decke sowie Treppenuntersichten gemäß den Absprachen mit dem Denkmalamt. Wände und Decken im erdberührten Bereich werden mit Kalkzementputz versehen. Es wird ein Geländer mit Holz- bzw. Stahlhandlauf verbaut.

Oberbeläge

Eingangsbereich, Treppenhaus: Sollten Treppen neu zu erstellen sein, werden diese mit Tritt- und Setzstufen- sowie Sockelleisten aus Feinsteinzeug-Belag versehen. Auf den Podesten ebenfalls Belag aus Feinsteinzeug mit Sockelleiste auf schwimmendem Estrich bzw. elastisch verklebt. Die Bestandstreppen werden nach Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde nach Vorbild des Bestandes restauriert oder ggf. wie die neu zu erstellenden Treppen belegt. Die Anforderungen an den Brandschutz werden hierbei beachtet.

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flure: Mehrschichtparkett, verklebt, ca. 12 mm Stärke, wohnfertig versiegelt. Sortierung Buche gedämpft Classic oder Eiche Classic nach Bemusterung des AG/Planer. Verlege-Art: Schiffsboden. Eckige Sockelleisten in Weiß und ca. 5,8 cm hoch. Brutto-Materialpreis: bis 35,00 Euro/m². Fenster / Türen

Küchen, Bäder: Keramische Fliesen, Format ca. 30 x 60 cm, Höhe ringsum im Mittel 1,20 m, Duschbereich höher verflieset, ca. 2,10 m. Feinsteinzeug, 1. Sortierung, hell bis weiß, 1/2-Verband Verlegung auf dem Boden und Kreuzfuge an der Wand, helle Verfugung. Auswahl nach Bemusterung des AG/Planer. Brutto-Materialpreis: bis 35,00 Euro/m². In der Küche und im Bad Fliesensockel.

Kellergeschoss

Bestandsbauten: Das vorhandene Mauerwerk wird, wenn notwendig, verfugt und imprägniert. Wo notwendig und möglich erfolgt zum Schutz der Wohnungen im EG gegen aufsteigende Feuchtigkeit eine horizontale Abdichtung mittels Injektions-Verfahren, eine vertikale Abdichtung mit zugelassenem System und ggf. eine Wärmedämmung des Sockelbereichs gemäß den energetischen Berechnungen. In den, zu den Wohnun-

gen des Hochparterres/EG gehörenden Räumen, wird der Boden zum Keller nach Maßgabe gedämmt und mit einem schwimmenden Estrich versehen. Die Wände werden in diesen Räumen wie im restlichen Teil der Wohnungen verputzt (jedoch mit Kalkzementputz anstatt Gipsputz). Trennwände für die Abstellräume der Wohnungen sind aus Holz- oder Blechmaterial. Bestehende Böden der Technikräume, Schleusen und Abstellräume werden mit staubbindendem Anstrich versehen.

Neubauten: Die Tiefgaragenwände werden in WU-Betonbauweise erstellt.

Fenster / Türen

Erd- und Obergeschoss: Es werden Fenster mit energieeffizienter Isolierverglasung gemäß GEG-Berechnung eingebaut. Je nach denkmalrechtlicher Abstimmung bestehen diese aus Kunststoff oder Holz. Der Uw-Wert entspricht den Berechnungen aus dem GEG-Nachweis. In Brüstungsbereichen wo erforderlich, als Sicherheitsglas oder mit vorgesetztem Geländer. Ausnahme: Mit dem Denkmalamt ist es vereinbart, dass im Treppenraum einige Fenster nicht ausgetauscht werden dürfen. Diese müssen gemäß Denkmalrechtlicher Auflage aufgearbeitet werden und verbleiben im Bestand.

Der restliche Einbau der Fenster erfolgt gemäß den Richtlinien des Institutes für Fenstertechnik e.V. in Rosenheim. Rahmengruppe 1, verdeckt liegende Beschläge als Einhandbeschläge. Fenstertüren zu den Balkonen und Terrassen als Drehflügel-elemente. Die Beschläge im EG und den Souterrainwohnungen werden als Sicherheits-Pilzkopf-Verriegelungen aus Stahl in Anlehnung an die Sicherheitsklasse 2 ausgeführt. Rahmen in Abstimmung mit Denkmalbehörde und bei Bedarf farblich abgesetzt. In den Dachgeschossen werden teilweise Dachflächenfenster nach Vorgabe der energetischen Werte und Bemusterung durch den AG/Planer eingebaut.

Sonnenschutzelemente: Der sommerliche Wärmeschutz wird einheitlich in Rücksprache mit der Denkmalpflege und gemäß der GEG-Berechnung durch außen-/innen liegende Rollos und/oder eine entsprechende Sonnen-/ Wärmeschutzverglasung erreicht.

Haustürelement:

Sofern möglich und/oder von der Denkmalbehörde gefordert, werden die bestehenden Türen restauriert und technisch aufgewertet. Falls nicht möglich, Holztürelement in Anlehnung an die bestehenden Türen zwei- bzw. einflügelig. Türflügel mit Profilylinder, Sicherheitsbeschlag, Verriegelung mit elektrischem Türöffner. Türdrücker in Edelstahl. Klingel und Gegensprechanlage im Eingangsbereich. Die Briefkastenanlage für den jeweiligen Gebäudeteil befindet sich im EG des entsprechenden Treppenhauses.

Wohnungseingangstüren: Sofern möglich und/oder von der Denkmalbehörde gefordert, werden die bestehenden Wohnungseingangstüren restauriert und technisch aufgewertet. Wenn neue Türen: Überfalte Holzwerkstoff-Türblätter mit Röhrenspan- oder Spanplatteneinlage, insgesamt 40 mm dick, mit umlaufender Gummidichtung und Bodendichtung. Stahleckzargen, 2,10 m hoch, mittelschweres Einsteckschloss mit Sicherheitsbeschlag, Knauf außen und Drücker innen. Zweiteilige Türbänder, Weitwinkel-Türspion. Alles fertig beschichtet. Türblätter außen, falls vom Denkmalschutz gefordert, farblich abgesetzt. Alle WE-Türen werden zum Treppenhaus hin dicht sowie selbstschließend (ss), d.h. mit Obentürschließer (OTS), erstellt. In Anlehnung an die Sicherheitsklasse 2 (RC2). Die WE-Türen in der Bahnhofstraße 11 müssen den Anforderungen T30-RS entsprechen.

Innentüren: Türelemente aus Holzwerkstoff. Überfalte Türblätter mit Röhrenspankern. Holz zargen mit Futter und Bekleidung. Tür sowie Zarge glatt und fertig beschichtet in Weiß. Dreiseitig umlaufende Dichtung. Türblatthöhen ca. 2,10 m, Aluminium-Drückergarnituren. Falls durch das Denkmalamt gefordert und möglich, werden Türen aufgearbeitet und erhalten.

Türen in Bereichen der Haustechnik: Soweit aus brandschutztechnischer Sicht erforderlich, Brandschutz-Stahltüren zwischen Treppenhaus und Abstellräumen sowie Haustechnikräumen.

Fensterbänke: Bestandsbauten: Außen Sohlbänke und ggf. Gesimsabdeckungen aus Zinkblech in Abstimmung und nach Vorgabe der Denkmalpflege.

Neubauten: Außensohlbänke aus Aluminium in ähnlicher Farbe wie die Fenster. Allgemein: Innen in den Wohnräumen Fensterbänke, 2 cm stark, aus Naturstein Jura-Marmor oder gleichwertig, 2 cm Wandüberstand. In den Bädern stattdessen Verfliesung. Vor bodentiefen Fenstern keine Fensterbänke.

ANSTRICHE

Wohnung innen: Decken und Wände erhalten einen deckenden, geeigneten Farbanstrich, weiß.

Treppenhausecken, Treppenuntersicht: Decken und Wände mit deckendem, geeignetem Farbanstrich in Weiß. Ggf. farblicher Anstrich nach Vorgaben der Denkmalschutzbehörde.

Kellergeschoss: Kellerwände werden imprägniert und naturbelassen oder entsprechend verputzt. In Bereichen mit zusätzlicher Deckendämmung kein Anstrich, diese ist schwer entflammbar und endfertig beschichtet.

Haustechnische Anlagen

Hausanschlüsse: Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel werden in den vorgesehenen Hausanschlussraum geführt. Regen- und Schmutzwasser werden gemäß Einleitgenehmigung des Versorgers zentral für jede Hausnummer an das öffentliche Netz angeschlossen. Nicht zum Leistungsumfang gehören die Anschlussgebühren für Breitbandkabelanschluss und Telefon der einzelnen Wohnungen.

Heizungsanlage und Warmwasserversorgung: Die Versorgung für die Heizung und die Bereitstellung von Warmwasser erfolgt bei den Bestandsgebäuden und dem Erweiterungsbau über Fernwärme gemäß GEG-Berechnungen und KfW-Anforderungen. Die Versorgung für die Heizung und die Bereitstellung von Warmwasser erfolgt bei den Neubauten über eine Wärmepumpe gemäß GEG-Berechnungen und KfW-Anforderungen. Unterstützend wird zur Einhaltung des QNG-Standards eine Fotovoltaikanlage auf den Dächern der betreffenden Gebäude angeordnet. Die vertikale Verteilung erfolgt über Steigleitungen in Installationswänden und Steigeschächten. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine einzelraumtemperaturgesteuerte Heizung mittels Fußbodenhei-

zung und über Handtuch-Wärmeheizkörper in den Bädern. Die Ermittlung des Wärmeverbrauchs erfolgt über elektronische Wärmemengenzähler. Die Miet- und Wartungsgebühren zahlt der Käufer mit dem monatlichen Hausgeld an die Eigentümergemeinschaft. Die Wärmemengenzähler in den einzelnen Wohnungen werden hinter Revisionstüren installiert. Alle Nebenflächen wie Treppenhäuser, Flure und Keller werden nicht beheizt. Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt durch die jeweilige Heizungsanlage im Untergeschoss. Die vertikale Verteilung erfolgt über Steigleitungen in Installationswänden und Steigeschächten. Leitungsnetz in wärmeisolierten Mehrschichtverbund- oder Edelstahlrohren. Die Verteilung ab dem Wasserzähler erfolgt im Fußbodenaufbau bzw. in den Installationswänden. Das Warmwassernetz wird thermostatisch gesteuert und verfügt bis zum Wohnungswasserzähler über eine Zirkulationsleitung. Installation von Absperrvorrichtungen und Warm- und Kaltwasserzählern in den einzelnen Wohnungen. Die Miet- und Wartungsgebühren zahlt der Käufer mit dem monatlichen Hausgeld an die Eigentümergemeinschaft.

Abwasserleitungen: Ausführung der Fallleitungen für Schmutzwasser in schallgedämmten Kunststoff-Rohren.

Elektrische Anlagen: Die Installation wird nach den zum Zeitpunkt der Beurkundung geltenden VDE-Bestimmungen sowie den technischen Anschlussbestimmungen des Energieversorgers erstellt. Zählvorrichtungen in Stahlkompaktschrank im Untergeschoss im Technikraum gemäß den Anforderungen des Elektroversorgungsunternehmens. Verlegung der Leitungen in den Wohnungen und im Treppenhaus Unterputz, im Kellerge-

schoss Aufputz-Installation. 1 Zähler je Wohnung sowie 1 Zähler für Allgemeinstrom für Treppenhaus- und Außenbeleuchtung (nicht für Terrassen und Balkone), Flure, Gemeinschaftsräume, Klingel-, Sprech- und Türöffneranlage. In den Wohnungen Unterputz-Unterverteilerkästen mit Fehlerstrom-Schutzschalter. Gerätestromkreise sind separat abgesichert. Schalterprogramm für die Wohnungen und Treppenhaus Elso Joy oder gleichwertig.

Elit-Installationen im Kellergeschoss:

Allgemein-Flur: Angesteuert über Taster.

Hausanschlussraum, Technikraum (Allgemein-Strom):

1 Leuchte mit einem Schalter.

1 Einfach-Steckdose.

Abstellräume: 1 Leuchte mit einem Schalter.

Elit-Installationen Treppenhaus und Außenbereich (nicht Loggien, Terrassen und Balkone):

Wand- und/oder Deckenleuchten sowie Poller-Leuchten.

Schalterprogramm wie in den Wohnungen.

Je Geschoss (Allgemein-Strom):

1 Deckenleuchte mit Treppenlichtautomat und Zeitsteuerung oder Bewegungssensoren.

Je Wohnungseingang (Allgemein-Strom):

1 Leucht-Lichttaster für Treppenhauslicht.

1 Klingeltaster mit Namensschild.

Hauseingang (Allgemein-Strom):

1 Außenleuchte mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

1 Leucht-Lichttaster für Treppenhauslicht.

1 Klingel- und Türöffneranlage.

Wechselsprechanlage zwischen Wohnung und Haustür.

Bereich	Anz. Brennstelle	Schaltung	Anz. Steckdosen
Keller / Abstellraum	1 inkl. Anbauleuchte	1 Ausschaltung	
Terrasse / Balkon	1	1 Ausschaltung	1 Einfachsteckdose
Flur / Diele	2	1 Serienschaltung	2 Einfachsteckdose
HWR	1	1 Ausschaltung	1 Einfachsteckdose 1 Waschmaschine 1 Trockner
Bad	1 Decke 1 Wand	1 Serienschaltung	2 Einfachsteckdosen

Wohnen / Essen	2	1 Serienschaltung	2 Einfachsteckdose 2 Doppelsteckdosen 1 Dreifachsteckdose 1 Antennensteckdose 1 TAE Dose (Telefon)
Gäste-WC / Dusche	1 Decke 1 Wand	1 Serienschaltung	1 Einfachsteckdose
Je Schlafen / Kind / Gast u.a.	1	1 Wechselschaltung	1 Einfachsteckdose 3 Doppelsteckdosen 1 Antennensteckdose 1 TAE Dose (Telefon)
Küche	1 Decke 1 Arbeitsplatz	1 Serienschaltung	1 Einfachsteckdose 2 Doppelsteckdosen 1 Herdanschluss (Drehstrom) 1 Kühlschrank 1 Spülmaschine 1 Dunstabzug

Jede Wohnung erhält Rauchmelder.

Telefon/Kabelanschluss: Telefon- und Antennenverkabelung werden sowohl für das gesamte Haus als auch in jeder Wohnung sternförmig verlegt. Hauptverteilung im Technikraum im Untergeschoss. Die Beauftragung zur Freischaltung erfolgt durch den Käufer.

Lüftungstechn. Anlage

Dunstabzug: Aus Denkmalschutzgründen keine Dunstabzugsvorrichtung an der Außenwand möglich.

Zur Vermeidung unschöner Verschmutzungen an der Hoffassade wird keine Dunstabzugsvorrichtung an der Außenwand vorgehalten. Für Umluft betriebene Dunsthauben wird ein elektrischer Anschluss vorgehalten. Sofern aus energetischen Anforderungen/ Berechnungen erforderlich wird eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung installiert

Haustechnische Einbauten

Sanitärobjekte und -ausstattungen in den einzelnen Wohnungen: Die Lage und Anzahl der Objekte entsprechend den Darstellungen in den Grundrissen. In Einzelfällen kann es aufgrund der Anordnung der Sanitärobjekte zu Abweichungen von den in der DIN empfohlenen seitlichen Abständen und Bewegungsflächen kommen.

Bäder: Weißer Porzellanwaschtisch der Serie Keramag

Renova Nr. 1 Plan einschl. verchromter Waschtisch-Einhand-Armatur (z.B. Grohe Eurosmart oder gleichwertig), Wand-Tiefspül WC's in weiß der Serie Keramag Renova Nr. 1 Plan einschl. WC-Sitz mit Softclosing Funktion. Alle WCs werden an einem Vorwandelement mit integriertem Spülkasten montiert. Die Auslösung erfolgt über eine Zweimengenspülung mittels einer Drückplatte (z.B. Grohe Skate AIR weiß oder gleichwertig).

Die Dusche wird als bodenebene Anlage mit gefliester Oberfläche und einem Mittelablauf oder einer Duschrinne ausgeführt. Als Duscharmatur wird eine Aufputz-Duscharmatur mit Handbrause vorgesehen (z.B. Grohe Eurosmart oder gleichwertig). Als Badewannenanlage ist eine Kunststoffwanne mit Wannenträger (z.B. VIGOUR derby) vorgesehen. Diese wird mit einer Einhand-Aufputz-Badebatterie einschließlich Handbrause, Wandhalter und Brauseschlauch komplettiert (z.B.: Grohe Eurosmart oder gleichwertig). Anschlüsse für eine Waschmaschine (Kaltwasser und Abwasser) entsprechend der Grundrisse. Hier können auch Kondentrockner mit an den vorhandenen Abwasseranschluss der Waschmaschine angeschlossen werden. Anschlüsse für den Einsatz von Ablufttrocknern sind nicht vorgesehen.

Küche: In der Küchenzeile wird ein Eckventil für Kaltwasser und ein Kombi-Eckventil für Warmwasser unter der Spüle vorgehalten. Hier befindet sich ebenfalls der Schmutzwasseranschluss.

Die Position der Spülenanschlüsse ist in den Grundrissen ersichtlich. Sollten hier abweichende Anschlusspunkte gewünscht werden, so ist dies nach Vorlage eines Küchenplans, unter der Berücksichtigung des Planungs-/Bautenstand und nach fachtechnischer Prüfung ggf. möglich. Der Bauträger schuldet keine Küchenmöblierung und technische Geräte.

Schließanlage: Zentrale Schließanlage mit Sicherheitsprofilzylindern und Sicherungskarte für Haustüren- und Wohnungstüren. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel.

Aufzug

Jedes Treppenhaus ist mit einem 4-Personen Aufzug versehen.

Außenanlagen

Der künftige Garten wird sich auf der Decke/Dach der Tiefgarage befinden. Neue Wege mit Betonpflastersteinen, wasserbindend, auf nichtversiegelnden Unterbau. Die nicht befestigten Flächen werden als Rasen angelegt. Die Flächen werden mit Stauden, Sträuchern oder Hecken bepflanzt. Es sind Fahrradstellplätze und ein Bereich für Kinder geplant.

Tiefgarage

Es ist eine Tiefgarage mit 32 Stellplätzen und Zufahrt über den Elbberg geplant. Die Einfahrt wird mittels Rolltors geschützt. Jedem Stellplatz ist eine Elektro-Leitung zum Hausanschlussraum zugeordnet. Diese kann, zwecks der Aufrüstung des Parkplatzes, an den jeweiligen Wohnungszähler angeschlossen und mit einer Schuko-Steckdose nachträglich aufrüstet werden.

Des Weiteren befindet sich hier der Müllraum, sowie Kellerabteile und der Hausanschlussraum. Alle Hausnummern sind ohne Umweg über die Garage erschlossen.

Allgemeiner Hinweis zu „Wartungsfugen“

Im Zusammenhang mit der Bauausführung werden dauerelastische Verfugungen zwischen Bauteilen ausgeführt. Diese Fugen können z.B. durch Austrocknung der Bauteile reißen. Diese Abrisse sind meist unvermeidlich und entstehen besonders in den ersten Jahren nach Fertigstellung. Daher gehören dauerelastische Fugen zu den Wartungsfugen und unterliegen damit nicht der Gewährleistung.

Sonderwünsche

Der Bauträger ist grundsätzlich bemüht, individuelle Ausstattungswünsche im Sondereigentum zu erfüllen, sofern sie technisch und zeitlich realisierbar sind. Die individuellen Wünsche müssen so rechtzeitig bemustert und beauftragt werden, dass der Baufortschritt nicht beeinträchtigt wird. Die Auswahlmöglichkeiten umfassen vor allem Innentüren, Sanitäröbekte, Maler-, Fliesen-, Bodenbelags- und Elektroarbeiten. Eine Änderung der Ausstattung, Auswahl und Ausführung kann nur in Abstimmung mit bzw. durch den Verkäufer erfolgen. Sonderwünsche nach Abschluss des Kaufvertrags können nur bis zur Planung der Ausbauphase an den Verkäufer herangetragen werden. Maßgeblich sind insoweit die weiteren Regelungen im Kaufvertrag.

Schlussbemerkung

Abweichungen von der laut Baubeschreibung und / oder den Zeichnungen vorgesehenen Ausführung bleiben vorbehalten, sofern diese auf Grund behördlicher Auflagen erforderlich werden oder aus technischen, gestalterischen oder dem Baufortschritt dienenden Gründen notwendig oder zweckmäßig erscheinen und dem Käufer zumutbar sind. Das Gleiche gilt bei Programmänderungen der Hersteller und Lieferanten. Wert oder qualitätsgleiche, andersartige Ausführungen bleiben vorbehalten. Die in den Grundrissen zum besseren Raumverständnis eingetragenen Möblierungen sind nur als Vorschlagslösung zu sehen. Sie gehören nicht zum geschuldeten Lieferumfang. Die Maße für Möblierungen - insbesondere der Küchen - sind nach Beendigung der Innenputz- und Estricharbeiten selbst vor Ort zu nehmen.

CHANCEN & RISIKEN



CHANCEN

Der Erwerber von Immobilieneigentum erzielt in der Regel aus einer zum Privatvermögen gehörenden Wohnung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG), sofern die Wohnung nicht selbst genutzt, sondern an Dritte vermietet wird. Aufgrund des Prinzips der konsequenten Trennung der Herstellungskosten von den absetzbaren Aufwendungen entstehen bereits in der Kaufphase Werbungskosten, die zu negativen Einkünften bei dieser Einkunftsart führen. Der Erwerber ist berechtigt, diese Verluste bedingt mit seinen anderen einkommenssteuerpflichtigen Einkünften zu verrechnen und mindert damit sein zu versteuerndes Einkommen. Zu den Werbungskosten in der Kaufphase gehören unter anderem ganz oder teilweise die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung. Ob die Zinsen in der Ankaufphase als Sonderausgabe abgeschrieben werden können, entscheidet das zuständige Wohnsitzfinanzamt des Erwerbers. Im Zweifel sind diese Kosten sodann mit der jährlich anzusetzenden linearen Abschreibung abzusetzen. Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben sich bei der Immobilie-Kapitalanlage nicht nur im Investitionsjahr. Auch in den Folgejahren übersteigen die Ausgaben für Zinsen, Bewirtschaftungskosten sowie die Abschreibungen im Regelfall die Mieteinnahmen. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Wohneinheit unterliegen der jährlichen Abschreibung. Sie führen damit ebenfalls zu einer laufenden Minderung des steuerpflichtigen Einkommens. Die Differenz zwischen den Gesamtausgaben und der Einnahmen (Miete für Wohnung) zuzüglich der AfA (Steuervorteil) stellt die Position der negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dar. Im Jahr des Erwerbs und in den Folgejahren kann die lineare AfA aus der Bausubstanz nach § 7 Abs. 4 EStG anteilig in Anspruch genommen werden. Die Berechnungsgrundlage ergibt sich aus dem Wert der Bausubstanz bei bestehenden bzw. denkmalgeschützten Immobilien sowie der Differenz zwischen „Herstellungskosten“ und dem Kaufpreis. Der auf das Grundstück entfallende Teilkaufpreis kann nicht abgeschrieben werden. Die AfA ist ab dem Jahr des Erwerbs bis Restwert Null anzusetzen bzw. abzuschreiben.

Bei Objekten, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten liegen oder als denkmalgeschützt klassifiziert wurden, können die von den zuständigen Ämtern festzulegenden notwendigen Sanierungsmaßnahmen zusätzlich zur linearen AfA abgeschrieben werden. Diese Abschreibung kann ebenfalls erst im Jahr nach der Fertigstellung in Anspruch genommen werden. Vor dem Kauf sollte der Erwerber mit einem Berater der steuerlichen Berufe über die aktuellen Abschreibungsmöglichkeiten Rücksprache halten. Zudem sind insbesondere denkmalgeschützte Immobilien oft förderfähig, beispielsweise durch KfW-Darlehen oder Zuschüsse, was die Finanzierung erleichtert und gleichzeitig die Rentabilität erhöhen kann.

Neubauten im Effizienzhausstandard 40 bzw. Effizienzhausstandard 40 inkl. QNG-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) zeichnen sich durch hohe Energieeffizienz aus, was langfristig zu niedrigeren Betriebskosten führt. Zudem sind solche Immobilien ebenfalls häufig förderfähig, beispielsweise durch KfW-Darlehen oder ggf. Zuschüsse, was die Finanzierung erleichtert. Immobilien mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) entsprechen hohen Nachhaltigkeitsstandards, was nicht nur ökologische Vorteile bietet, sondern auch die Attraktivität und den Wiederverkaufswert der Immobilie steigert. Auch für Neubauten können bestimmte Anschaffungskosten und Finanzierungskosten als Werbungskosten abgesetzt werden. Dies führt zu steuerlichen Entlastungen und kann die Rentabilität der Investition erhöhen. Besonders hervorzuheben ist die Sonderabschreibung gemäß § 7b EStG, die eine erhöhte Abschreibung für Neubauten im Effizienzhausstandard 40 mit QNG-Zertifizierung ermöglicht, sofern die Neubauten die aus dem Gesetz ergebene Kostenobergrenze einhalten.

Die Immobilie in Stadtlage bzw. stadtnahen Lagen bietet erfahrungsgemäß einen guten Inflationsschutz. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsgebieten, steigende Grundstückspreise in den Städten sowie steigende Kosten für Material und Löhne können Grundlagen für Wertsteigerungen sein.

RISIKEN

Nachfolgende Darstellung beschreibt auszugsweise die bestehenden Risiken. Eine Darstellung sämtlicher Risiken ist nicht möglich, da zahllose individuelle Gegebenheiten, wie beispielweise Arbeitslosigkeit, Einfluss auf den wirtschaftlichen Erfolg des Immobilienerwerbs haben können. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf verallgemeinerbare Risiken. Im Extremfall können diese auch kumuliert auftreten.

Veräußerbarkeit: Der Kauf einer Immobilie sollte als langfristige Vermögensanlage betrachtet werden, sowohl aus wirtschaftlichen als auch steuerlichen Gründen. Da Immobilien dem Marktprinzip von Angebot und Nachfrage unterliegen, ist ein Verkauf nur bei entsprechender Nachfrage möglich. Konjunkturschwankungen, Umfeldentwicklungen oder andere Faktoren können das Risiko bergen, dass die Immobilie nicht oder nur zu einem niedrigeren als dem erhofften Preis verkauft werden kann. Ein Verkaufspreis unter dem Erwerbspreis kann nicht abgeschlossen werden. Mietausfall: Der Erwerber trägt als Vermieter das Risiko, dass die Immobilie ganz oder zeitweise nicht vermietet werden kann. Zudem können Mietausfälle durch Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit der Mieter auftreten. Verwaltung: Das Gemeinschafts- und Sondereigentum einer Immobilie muss verwaltet werden. Die Verwaltungsqualität beeinflusst die Werthaltigkeit. Nachlässige Verwaltung kann zu Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit und höheren Reparaturkosten führen. Die Verwaltung verursacht Kosten.

Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung: Die Nebenkosten der Immobilie (z.B. Heizung und Warmwasser) werden einmal jährlich durch die WEG-Verwaltung gegenüber dem Eigentümer abgerechnet. Auf diese Kosten leistet der Eigentümer monatliche Vorauszahlungen (sog. Wohn- oder Hausgeld). Sofern die Immobilie vermietet wird, sind diese Nebenkosten zu einem Großteil vom Mieter zu tragen. Über diese gesetzlich umlagefähigen Kosten und die monatlichen Vorauszahlungen des Mieters muss jährlich abgerechnet werden. Nicht umlagefähig sind indes die Kosten der Instandhaltung oder Verwaltungskosten. Zudem wird von der Wohnungs- bzw. Teileigentümergeinschaft eine Instandhaltungsrücklage gebildet, auf die im

Bedarfsfall zurückgegriffen werden kann, um Reparaturen am Gemeinschaftseigentum zu beauftragen. Die Instandhaltungsrücklage ist nicht umlagefähig. Inwieweit die Rücklage den tatsächlichen Finanzbedarf deckt, kann nicht vorhergesagt werden. Ist die Instandhaltungsrücklage zu gering bemessen bzw. der Finanzbedarf höher als erwartet, kann es zu Mehrheitsbeschlüssen in der Eigentümerversammlung über Rücklageerhöhungen oder Sonderumlagen kommen.

Steuern: Die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Rechtsprechung, die Beurteilung durch die Finanzverwaltung, die Steuergesetze und die Steuersätze können sich in Zukunft gegenüber den vorgenommenen Annahmen ändern. So kann z.B. die angenommene Aufteilung des Kaufpreises auf die Kategorien Anteil Grund und Boden, Anteil Altbausubstanz und Anteil Sanierung durch eine spätere Außenprüfung der Finanzverwaltung abgeändert werden, was sich steuerlich negativ auswirken kann. Finanzierung: Die Finanzierung einer Immobilie und der Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) erfolgt in der Regel aus Eigen- und Fremdkapital. Wenn der Erwerber den Erwerb der Immobilie durch ein Bankdarlehen ganz oder teilweise fremdfinanziert, haftet er für den ordnungsgemäßen Kapitaldienst, d.h. für die fristgerechten Zahlung der Darlehenszinsen sowie die Tilgung des Darlehens. Diese Verpflichtung besteht unabhängig vom Vermietungsstand der Immobilie, der persönlichen Liquidität oder sonstigen Faktoren. Ist eine Anschlussfinanzierung vorgesehen, ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher sein kann als der anfänglich vereinbarte Zinssatz. Dies kann zu einer finanziellen Mehrbelastung führen. Insolvenz: Trotz der gesetzlichen Vorgaben zur Zahlungsabwicklung kann eine Insolvenz des Bauträgers zu Mehrkosten und einer zeitlichen Verzögerung der Fertigstellung kommen. Sanierungsgebiet: Aufgrund der Lage der Immobilie im Sanierungsgebiet können behördliche Auflagen oder besondere Genehmigungsvoraussetzungen bestehen, die die Vermietbarkeit, Veräußerbarkeit, Belastung, Umgestaltung oder Nutzbarkeit der Immobilie einschränken.

REFERENZEN DES BAUTRÄGERS



PROJEKTE & REFERENZEN



Magdeburg

Grusonstr. 8a (Villa)

Die Altbau-Villa in der Grusonstraße 8A vereint modernes Wohngefühl mit klassischer Eleganz



Merseburg

Siegfried-Berger-Str. 12

Modernes und nostalgisches Wohnen im ehemaligen Polizeidirektorium Merseburgs



Magdeburg

Grusonstr. 8

Unser sanierter Altbau in der Grusonstraße 8 bietet klassisches Wohnen im Altbau mit modernem Touch



Magdeburg

Dodendorfer Str. 31

Hochwertige Eigentumswohnungen in der Dodendorfer Straße 31 bieten stilvolles Wohnen



Magdeburg

Grusonstr. 8a (Neubau)

Unser Hof-Neubau Grusonstraße 8a bietet modernes und ruhiges Wohnen



Wanzleben

Ritterstr. 3

Das Objekt in der Ritterstr. 3 bietet stilvolles Wohnen ehemaligen Amtsgericht von Wanzleben-Börde



Merseburg

Preusserstr. 33

Das Objekt in der Preusserstr. 33 bietet ruhiges Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Merseburger Altstadt



Magdeburg

Siegfried-Berger-Str. 8/10

Das Objekt „Siegfried-Berger-Str. 8/10“ bietet ruhiges Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Merseburger Altstadt



Merseburg

Neumarkt 26

Ruhiges und modernes Wohnen im historisch geprägten Neumarkt



Schönebeck

Edelmannstr. 35

Das Objekt in der Edelmannstr. 35 verspricht ruhiges und modernes Wohnen im erweiterten Stadtkern



Schönebeck

Edelmannstr. 38

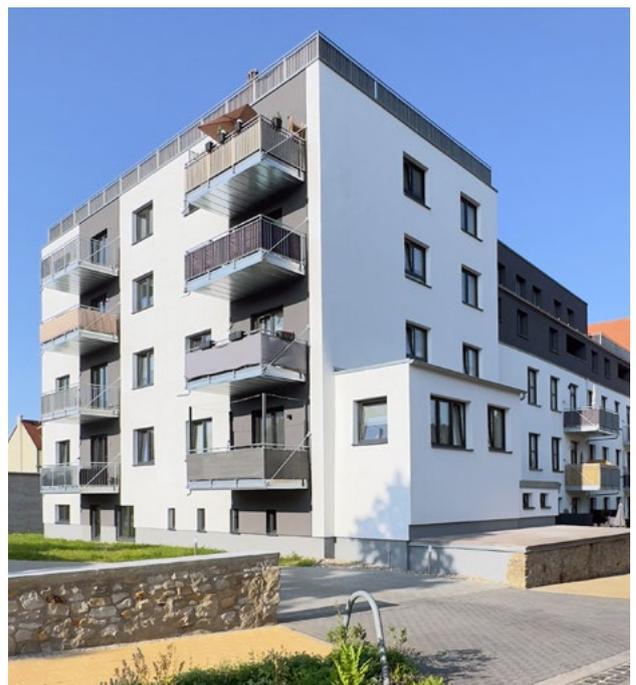
Das Objekt in der Edelmannstr. 38 verspricht ruhiges und modernes Wohnen im erweiterten Stadtkern



Magdeburg

Grusonstr. 10

Unser saniertes Objekt in der Grusonstraße 10 bietet modernes Wohnen in bester Lage





VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT

CC Capital CoInvest Dritte GmbH

NAME UND SITZ DER GESELLSCHAFT

CC Capital CoInvest Dritte GmbH, Meinekestr. 27, 10719 Berlin

RECHTLICHES

Alle Darstellungen unverbindlich. Planungsänderungen vorbehalten. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Regelungen und Darstellungen im notariellen Kaufvertrag, der Teilungserklärung und der Baubeschreibung. Das Exposé enthält allgemeine Informationen zur Orientierung. Für die Richtigkeit aller Angaben kann keine Gewähr übernommen werden und es können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Stand der Informationen: August 2024. (Änderungen vorbehalten).

BILDNACHWEISE

Adobe Stock, Unsplash, Staatliche Porzellan-Manufaktur Meissen GmbH