

A■S■H Holding GmbH

/// Die Immobilienprofis

**56564 Neuwied • Erich-Kästner-Str. 8
Tel. 02631 / 873 74 81 • Fax. 873 74 82
www.alpha-ehb-group.de • post@alpha-ehb-group.de**

A■S■H Holding GmbH

Zum Verkauf steht eine Immobilie mit 5 MFH mit insgesamt 60 WE in einem Bestandsobjekt in 01936 Königsbrück, Furtweg 28 – 28 d

Objektart :	Wohnanlage
Objektanschrift :	01936 Königsbrück Furtweg 28 – 28 d
Baujahr :	1983 – Kernsanierung geplant in 2024/25
Wohneinheiten :	60 in 5 MFH zu je 12 WE
Wohnfläche.	4.477,50 m ² (von 69,66 – 79,45 m ² WF)
Umbauter Raum:	15.934,90 m ³
Stellplätze :	60

Derzeitiger Objektzustand:

Zustand :	Sanierungsbedürftig
Heizung :	derzeit noch Öl – Zentralheizung; Neu: BHKW mit Biogas und Wärmepumpe
Balkone :	jede Wohnung hat einen Balkon
Vermietungsstand :	derzeit noch Leerstand (wegen Kernsanierung)
Bundesland/Landkreis :	Sachsen / Landkreis Bautzen
Bausubstanz :	gut, keine Feuchtigkeit im Gebäude und Keller
Dach :	Flachdach ist in Ordnung und dicht.
Grundstück :	5.686 m ²
separates Baugrundstück:	1.160 m ² - bebaubar z. B. mit 16 ETW

Objektbeschreibung:

Industrieller Plattenbauweise Typ WBS 70 mit einer guten Grundsubstanz, der von uns kernsaniert wird. Zudem erfolgt eine energetische Modernisierung auf Basis eines KfW-Effizienzhauses 70 EE.

Lage :

Königsbrück (Tor zur Westlausitz) mit rd. 5.000 Einwohner liegt ca. 25 km nördlich von Dresden und ca. 13 km westlich von der großen Kreisstadt Kamenz im Landkreis Bautzen.

Sowohl die Nähe zur Landeshauptstadt Dresden als auch die direkte Lage am größten zusammenhängenden Naturschutzgebietes des Freistaates Sachsen der Königsbrücker Heide. Die Infrastruktur in Königsbrück ist gut.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Königsbrück vorhanden. Das gilt auch für die ärztliche Versorgung. Bus und Bahnverbindungen nach Dresden und zu den Nachbarstädten sind vorhanden. Mittelfristig kommt noch eine S-Bahn-Verbindung von und nach Dresden hinzu. Die Planung dafür ist abgeschlossen.

A■S■H Holding GmbH

Die Nähe zu Dresden, Kamenz, Hoyerswerda , Bischofswerda, macht die Kleinstadt Königsbrück interessant.

Die Luftwaffe der Bundeswehr hat in Königsbrück einen großen Standort mit dem Flugmedizinischen Institut und dem Flugphysiologischem Trainingszentrum. Kein Flugbetrieb! Keine Lärmbelästigung. Unweit von Königsbrück, in der Stadt Bernsdorf plant die Bundeswehr derzeit die Ansiedlung eines Logistikbataillons mit 700 Soldaten, die alle eine Wohnung benötigen, da eine Unterbringung in einer Kaserne, mangels Kapazität, nicht vorgesehen ist.

In der Kreisstadt Kamenz, ca. 13 km entfernt, ist ein großes Automobil Werk von Daimler Benz entstanden. Im Norden von Dresden findet derzeit die Ansiedelung eines neuen Chipwerkes durch die taiwanesische Firma TSMC statt. Auch andere Unternehmen der Halbleiterindustrie, die sich in dem Verein Silicon Saxony e.V. zusammengeschlossen haben, planen Erweiterungen in und um Dresden. Man rechnet mit bis zu zusätzlich 27.000 Beschäftigten, wovon allein 13.000 Menschen eine Wohnung benötigen. Eine starke NACHFRAGE an Mietwohnungen ist daher jetzt schon erkennbar, zumal derzeit und in naher Zukunft keine ausreichenden Wohnungskapazitäten zur Verfügung stehen.

Bauliche Sanierungsmaßnahmen nach Vorgabe des Energieberaters zur Erreichung eines Effizienzhauses KfW-70 EE:

Im Rahmen der Entkernung werden alle Rohrleitungen und Kabel entfernt und durch neue ersetzt. Neue Fenster in Wohnungen und Fluren sowie Keller, Klingelanlage für 5 Hauseingänge, Abriss der vorhandenen Balkone und Anbringung neuer Balkone gemäß Planung, neue

Eingangstüren und Briefkastenanlagen für 5 Eingänge, die Treppenhäuser werden modernisiert, Treppen aufgearbeitet, 5 Personenaufzüge werden neu installiert,

Sanitärbereiche und Elektrik werden komplett erneuert; ein neues Heizungssystem mit einem Biogas betriebenen BHKW und einer Wärmepumpe nach Vorgabe des Energieberaters wird installiert; alle Wohnungen erhalten neue mit Heizkörper.

Die Wohnungsgrundrisse werden gemäß Grundrissplanung verändert, die Bäder vergrößert, neue Innentüren installiert, Dämmung der Kellerdecken und der oberen Geschossdecken, Flachdach wird überprüft und ggf. erneuert oder modernisiert.

Es wird eine PV-Anlage mit einer Leistung von 99,44 kWp auf dem Dach installiert. Näheres zu der Gesamtmodernisierung ergibt sich aus der technische Baubeschreibung.

Nach Fertigstellung erfolgt die hausweise Neuvermietung.

kalkulierte Nettomiete von 8,25 €/m² WF	4.477,50 m ² x 8,25€ = 36.939,37 € p. M.
plus 60 Stellplätze zu je 15 €	= 900,00 € p. M.
	= 37.839,37 € p. M.
Jahresnettomiete bei 8,25 €	454.072,44 € p. a.
PV-Anlage:	kalkulierter Ertrag ca. 16.018,54 € p. a.
BHKW:	kalkulierter Ertrag ca. 26.215,00 € p. a.
Gesamteinnahmen bei 8,25 €:	496.305,98 € p. a.

Eine 69,66 m² Wohnung kosten ohne EBK **netto 574,69 € p. M.** und eine 79,45 m² Wohnung kostet **netto 655,46 € p. M.**, jeweils zuzüglich der Betriebskostenvorauszahlung.

Trotz der starken Nachfrage nach Wohnungen im Umland von Dresden und der damit verbundenen Mietpreisteigerungen sind wir nur von einer anfänglichen Nettomiete von 8,25 €/m² WF ausgegangen. Für vergleichbare kernsanierte Wohnungen liegen die Ø Mietpreise im Quartal 2024 in Dresden schon bei 10,57 € - 12,50 €/m², Neubauwohnungen bei rd. 15,00 €/m² WF.

Es empfiehlt sich, zumindest die Küchen mit einer komfortablen Einbauküche incl. Herd/Backofen, Geschirrspüler, Waschbecken und Arbeitsflächen auszustatten. Dadurch erhöht sich die jeweilige Nettomiete um ca. 1,00 €/m² WF.

Kaufpreis ohne Kernsanierung im jetzigen Zustand **1.500.000,00 €**

mit Planung, Baugenehmigung und KfW-Zuschussbescheid (nur bei Sharedeal)

Die kalkulierten Sanierungskosten liegen ca. 6,0 Mio. €.

Es besteht ein Bewilligungsbescheid der KfW für einen verlorenen Zuschuss von 40 % der nachgewiesenen Modernisierungskosten bis zu einem Betrag von 3.005.000 €.

Rendite, bezogen auf den Nettogesamtaufwand: **9,20 % p. a.**

Sofern gewünscht, kann auch das

Baugrundstück mit erworben werden: + **120.000,00 €**

incl. Planung für 16 ETW und 16 Stellplätze

ohne Genehmigungsplanung aufgrund eigener Planung **90.000,00 €**

Haftungsvorbehalt:

Für die Richtigkeit der hier gemachten Angaben können wir trotz großer Sorgfalt keine Haftung übernehmen. Alle Angaben ohne unser Obligo.

A·S·H Holding GmbH

Foto von der Vorderseite nach Fertigstellung



Foto von der Rückseite nach Fertigstellung



Foto vom Grundstück mit Gebäude und PV-Dachanlage nach Fertigstellung



A■S■H Holding GmbH

Entfernung zwischen Dresden-Klotzsche (TSMC-Werk) und Königsbrück - Wegstrecke mit Pkw



26 min (23,7 km) über A4 und B97

A▪S▪H Holding GmbH

Verkauf des Objektes durch die Eigentümerin:

Objektgesellschaft Ballin GmbH

Member of A▪S▪H Holding GmbH

Alternativ kann auch die Objektgesellschaft Ballin GmbH als Sharedeal erworben werden, insbesondere, wenn Sie an dem KfW-Zuschuss bis zu einem Betrag von max. 3.005.000 € interessiert sind.

56564 Neuwied • Erich-Kästner-Str. 8

Tel. 02631 / 873 74 81 • Fax. 873 74 82

Internet: www.alpha-ehb-group.de

E-Mail: post@alpha-ehb-group.de