

Objekt Flughafen Leipzig

1. Objektbeschreibung

Grundstück 995 qm mit Wohn- und Geschäftshaus 472 qm und Wohnhaus mit rd. 231 qm und 5 Garagen komplett neu renoviert (neue Dächer, neue Heizungen, neue Fenster und neue Sanitärausstattungen), 21 Zimmer



Objekt Flughafen Leipzig

2. Werteinschätzung

Wohn- und Geschäftshaus mit rd. 472 qm und Wohnhaus 2 mit rd. 231 qm und 5 Stück Garagen auf Grundstück 995 qm

2.1. Grundstück:

Grundstück voll erschlossen

Bodenwert 75 €/qm

74.625 €



2.2. Wohn- und Geschäftshaus:



Baujahr 1903, 17 Pensionszimmer und 1 Wohnung

Vollklinker- Bauweise

1992-2004 komplette Sanierung beider Häuser mit ca. 90.000 € Investition:

Dach neu

Gaszentralheizung Heizkörper und Kupferverrohrung neu

Sanitär Einrichtungsgegenstände und Kupferverrohrung neu

Kunststofffenster neu

Bruttogeschossfläche

Herstellungswert des Gebäudes = **350.559 €**

(Bruttogrundfläche * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten

472,00 m2 BGF * 651,50 €/m2 BGF * 1,14)

Objekt Flughafen Leipzig

2.3. Wohnhaus (4 Wohnungen bzw. 4 Pensions- Doppelzimmer)



Baujahr 1900, 4 Pensionszimmer

1992-2004 komplette Sanierung beide Häuser mit ca. 75.000 € Investition:

Dach neu

Gaszentralheizung Heizkörper und Kupferverrohrung neu

Sanitär Einrichtungsgegenstände und Kupferverrohrung neu

Kunststoffenster neu

Bruttogeschossfläche 231 qm

Herstellungswert des Gebäudes = **171.566 €**

(Bruttogrundfläche * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten

231 m² BGF * 651,50 €/m² BGF * 1,14)

2.4. Garagen (5 Einzelgaragen):



Baujahr 1972

Brutto-Rauminhalt (BRI) rd. 221 m³

Herstellungswert = **16.091 €**

(Bruttorauminhalt * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten

221,00 m³ BRI * 66,80 €/m³ BRI * 1,09)

Objekt Flughafen Leipzig

2.5. Sonstige Anbauten (Schuppen, Kaltlager):

Baujahr 1900

Sanierung des Daches 2004

Brutto-Rauminhalt (BRI) rd. 225 m³

Herstellungswert = 17.952 €

(Bruttorauminhalt * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten
225,00 m³ BRI * 73,20 €/m³ SRI * 1,09)

2.6. Komplette Herstellkosten HK Wohn- Geschäftshaus, Wohnhaus 2, Garagen und Grundstück

HK = ca. 631 T€

Mieteinnahmen Objekt Flughafen Leipzig:

Vermietung 21 Zimmer ca. 4.700 €/Monat
(der Pächter trägt die Betriebskosten)



Lage

5 Minuten zum Flughafen Leipzig: (ICE- Bahnhof nach Berlin)
Flughafen Leipzig ist zweitgrößter Frachtflughafen in D.
kein Nachtflugverbot Flughafen Leipzig
Standort internationales DHL- Frachtflugdrehkreuz
Standort NATO und GSG9 (HUB Auslandseinsätze)
Standort Antoponow Ruslan SALIS (russischer Logistiker
Warenverkehr nach/von Russland)
Stützpunkt Ryanair, Lufthansa, Air Berlin etc.



Objekt Flughafen Leipzig

Flughafen mit größtem Wachstum in Deutschland
laufend externes Wartung- und Instandhaltungspersonal und ständig neue Baustellen
(Wartungshallen, Abfertigungsgebäude, Vorfeldflächen)
→Übernachtungsgäste für Pension (Monteure, Techniker, Ingenieure)

10 Minuten zum Zentrum Leipzig
Idealer B- Standort (Focus- Immobilien- Atlas)
steigende Einwohnerzahlen
stabile Wirtschaft
sinkende Arbeitslosigkeit

