



Hammergasse #2 Freital

Kaufpreis ab: 115.000 EUR

PLZ 01705

Baujahr 1993

Objektart Bestand



121.325,00 EUR

Objektinformationen

Sanierung vom Haus 2003

Wohnungsgrösse 45 QM

Anzahl der Zimmer 2

Nicht umlegbare Kosten 343,10 € p.a.

Zuführung in die IHR 160,20 € p.a.

geplant 8,-- € kalt je QM/WFl. zzgl. 25 € für den Stellplatz =385,--

€

Mietrendite 3,93%

Die Terrasse ist nach Osten zum grünen Innenhof ausgerichtet.

Die Wohnung wird gerade geräumt und danach wird ein neuer

Besonderheit Boden verlegt, alle Wände werden gestrichen sowie die Fugen

im Bad erneuert. Danach wird die Wohnung neu vermietet, die

Kosten hierfür trägt der Verkäufer.

Kaufpreis Aussenstellplatz 2.500,--€

Provisionshinweis Ohne Käuferprovision.

Energiekennwert 109,00 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse D

Gesamtkosten:

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten

Kaufpreis:		115.000 EUR
Notarkosten:	1,50 %	1.725,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	4.025,00 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	575,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	5,50 %	6.325,00 EUR



* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.

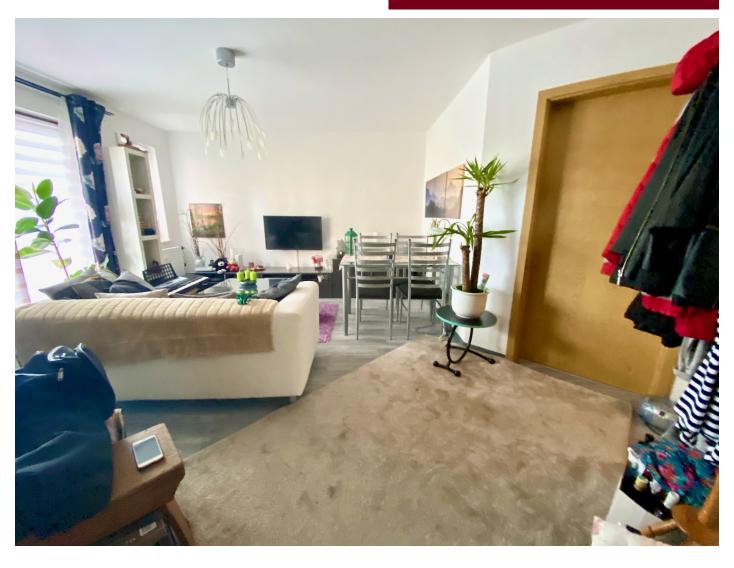




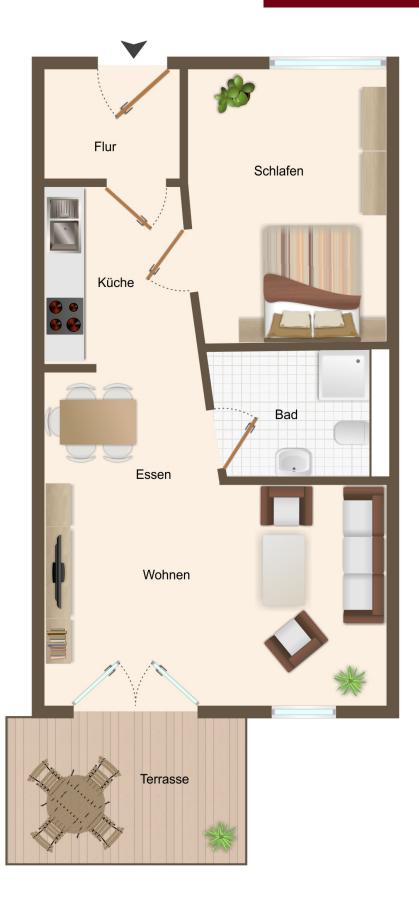














Berechnungsbeispiel Kapitalanlage					
Objekt:	Hammergasse 6 in 01705 Freital	Baujahr	1993	Wohnfläche 45,00 m	
Kunde:	Max Mustermann	Wohnung 05	EG	1-Zimmer	
Berechnung	Finanzierungssumme (Erstes volles Vermietungsja	hr)			
Kaut	fpreis				
Rau	Wohnung 115.000, € zzgl. Stellplatz 2.500, €			117.500,00	
	zzgl. Notar, Grundbuch	2,00%	+	2.350,00	
	Grunderwerbsteuer	3,50%	+	4.112,50	
	Eintragung Amtsgericht für die Grundschuld	0,50%	+	587,50	
Ges	amtkaufpreis		=	124.550,00	
	abzüglich Eigenkapital für Nebenkosten			7.050,00	
	abzüglich weiteres EK				
Fina	nzierungssumme (=Annuitätendarlehen)		=	117.500,00	
Jberschussb	perechnung vor Steuer / Tilgung				
	geplante Mieteinnahme 360, € Whg. + 25, € Stel	lplatz	+	4.620,00	
	jährl. Zinsbelastung 10 Jahre fest ø Zins	2,20%		2.585,00	
	jährl. Kosten gemäß WP 2021 € 343,10 zzgl. SE-Ver		-	643,10	
	jährl. Zuführung IHR gemäß WP 2021	(-		160,20	
jähr	l. Überschuss vor Steuer / Tilgung		=	1.231,70	
jähr	l. Überschuss vor Steuer / Tilgung zu versteuern		=	1.391,90	
Steuerbered	chnung gemäß Steuertabelle 2022 (ledig)				
	M		(0.000.00.6		
zu v	ersteuerndes Jahreseinkommen		60.000,00 €		
	daraus Steuer		15.932,00 € 1.391,90 €		
	plus jährlicher Ertrag minus Abschreibung		2.355,29 €		
	Gesamtkaufpreis zzgl. Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer	123.962,50€			
	abzüglich Grundstücksanteil ca. 5,00%	6.198,13 €		Steuervorteil	
	Abschreibungsgrundlage	117.764,38 €		615,00€	
	davon Abschreibung 2,0%	2.355,29€			
	minus Werbungskosten (z.B. Fahrten zum Objekt)	ca.	500,00€		
neu	es zu versteuerndes Jahreseinkommen		58.536,61 €		
	daraus Steuer		15.317,00	~	
Steuererspa	rnis jährlich			615,00	
	zzgl. 5,5 % Soli			0,00	
	zzgl. 8,0 % KiSt 0			0,00	
Steu	uerersparnis jährlich gesamt			615,00	
	l für die Immobilie			3.3,63	
ili Adiwalid				4 224 72	
	jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung			1.231,70	
4 Wh	jährl. Steuerersparnis (Grundlage erstes Jahr)			615,00	
Janr	licher Ertrag vor Tilgung			1.846,70	
lhı	r monatl. Ertrag vor Tilgung	(s. Haftungsvorbehalt)		153,89	
Tilgung					
anfä	nglich direkt von der Finanzierungssumme	2,10%	p.a>	mtl. 205,63	
23	Endfälliges Darlehen mit Tilgungsersatzpolice			•	
	Einsatz bereits vorhandener Verträge				
	anfänglicher monatl. Aufwand inklus	ive Tilgung*		-51,73	
	rur nächsten Mieterhöhung, Mieterwechsel, Eigentümerversammlung, u			-51,75	
90-38		,		47 47	
	enkapitalrendite			17,47	
	omietertrag p.a Darlehenszinsen p.a. = Jahresreinertrag				



Sozialbericht - Freital.pdf Seite 4 von 6

i

Q

Ð

0



(A)

2 Suchen

2. Soziale Lage

	2019
Indikatoren	Freital
Einpersonen-Haushalte (%)	41,5
Haushalte mit Kindern (%)	22,9
Wohnfläche pro Person (m2)	39,7
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	29,5
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	42.618
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	54,2
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	29,3
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	16,5
Arbeitslose an den SvB (%)	7,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	19,0
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	8,3
Kinderarmut (%)	14,3
Jugendarmut (%)	8,2
Altersarmut (%)	1,3
SGB II-Quote (%)	10,1
ALG II-Quote (%)	8,8
Breitbandversorgung - Private Haushalte (%)	94,0

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Nexiga GmbH, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter der Länder, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur



Datum: 26.05.2021



Bevölkerungs-vorausberechnung - Bevölkerungsstruktur Bevölkerung (Einwohner)

Indikatoren	Freital	Freital	Freital
	2012	2025	2030
Bevölkerung (Einwohner)	38.750	40.800	40.600

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

Unternehmen [Bearbeiten | Quelltext bearbeiten]

In Freital vertretene Wirtschaftszweige sind Baustoffindustrie, Chemieindustrie/Pharmazie, Gerätebau, Glasherstellung, Kunststofftechnik, Maschinenbau, Metallbearbeitung und -verarbeitung, Metallurgie, Nahrungs- und Genussmittelherstellung, Papierherstellung sowie Porzellanherstellung und -verarbeitung. Zudem existieren etwa 300 Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt etwa 60.000 m² und über 380 Handwerksunternehmen mit 1500 Beschäftigten. [94]

Größter Arbeitgeber in der Stadt ist das Edelstahlwerk Freital, das zur ebenfalls in Freital ansässigen BGH-Gruppe
(Boschgotthardshütte) gehört. Zu DDR-Zeiten war der Volkseigene Betrieb Edelstahlwerk 8. Mai 1945 Freital einer der größten edelstahlverarbeitenden Betriebe des Landes mit über 1000 Beschäftigten. [95] Im verkleinerten Werk werden Edel- und
Sonderstähle hergestellt. Das Unternehmen hatte 2013 sowie 2016 rund 700 Mitarbeiter. [96] Die Werkshallen befinden sich in den Stadtteilen Deuben und Döhlen. Die Unternehmensverwaltung hat ihren Sitz im Stadtteil Deuben. Ebenfalls in der Metall- und
Stahlbranche angesiedelt ist das Hainsberger Metallwerk, ein Hersteller von Werkzeug, Formen, Sondermaschinen und Mustern mit 70
Mitarbeitern. [97]

Die Papierfabrik Hainsberg (hainsberg papier) hatte Mitte 2009 etwa 100 Mitarbeiter^[98] und befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Hainsberger Metallwerk. Ein weiteres größeres Unternehmen in Freital ist die Glashütte Freital im Stadtteil Döhlen. Dieser Betrieb stellt Behälterglas her und hatte Ende 2010 70 Mitarbeiter.^[99] In der Baustoffindustrie ist auch ein größeres Unternehmen in der Stadt vertreten, das EDER Ziegelwerk Freital in Döhlen, ein Systemanbieter für den Naturbaustoff Ziegel mit 56 Mitarbeitern^[100].



Blick vom Windberg auf das Edelstahlwerk



In der Gesundheitsbranche existiert die Bombastus-Werke AG mit Produktion von Arznei- und Gesundheitspflegemitteln sowie Homöopathika. Das Unternehmen hat seinen Sitz im Stadtteil Zauckerode. Anfang des Jahres 2012 hatte Bombastus 160 Mitarbeiter. [101] Das Klinikum Freital gehört zur Helios Weißeritztal-Kliniken GmbH, die auch die Klinik in Dippoldiswalde betreibt. Die Weißeritztal-Kliniken waren erst eine Tochter der Rhön-Klinikum AG, im Februar 2014 wurden sie von den Helios-Kliniken übernommen. Das Klinikum befindet sich zentral gelegen im Stadtteil Deuben nahe der Grenze zu Hainsberg.

Aus der 1990 gegründeten Drogeriemarktkette DAKO, die ihre erste Filiale in Freital hatte, entstand später die Non-Food-Handelskette Pfennigpfeiffer mit über 100 Geschäften in ganz Deutschland. [102] Im Bereich der Lebensmittel ist zudem die Werner's Nahrungsmittel GmbH in Potschappel tätig, vor allem für die Herstellung von Kloßmehl bekannt. Das Unternehmen hatte Anfang 2012 20 Mitarbeiter. [103]

Bis 1995 hatte die Sparkasse Freital ihren Sitz in der Stadt, sie wurde mit der Sparkasse Dippoldiswalde zuerst zur Sparkasse Weißeritzkreis, 1999 mit der Sparkasse Pirna-Sebnitz zur Sparkasse Freital-Pirna und 2003 mit der Sparkasse Westlausitz zur Sparkasse Elbtal-Westlausitz vereinigt. Seit 2004 ist die Ostsächsische Sparkasse Dresden für den gesamten Landkreis zuständig

Bis in die Nachwendezeit war Freital ein Standort der sächsischen optischen Industrie (Welta, Freitaler Kamerawerke Beier, Karl Pouva AG). Das Plastmaschinenwerk Freital stellte noch bis 1997 Spritzgießmaschinen her. In den 1950er Jahren arbeiteten über 500 Menschen in diesem Betrieb, im Jahr 1997 betrug der Jahresumsatz 13,6 Millionen DM.^[104]

Eine Besonderheit der Freitaler Wirtschaftslandschaft ist das Technologie- und Gründerzentrum Freital, das aus einem "F1" genannten Büro- und Werkstättenkomplex am Neumarkt und dem "F2"-Gewerbepark in Neudöhlen besteht. Junge Firmen sollen im F1 wachsen und können dann bei Bedarf in eigene Standorte im F2-Park ziehen. Der Bürokomplex wurde von 2011 bis 2013 errichtet, der Gewerbepark entstand bis 2015 auf einer Brache und wurde durch eine Straße erschlossen.



Beschreibung

Objektunterlagen

Alle Objektunterlagen (Musterberechnungen, Analysen zur Lage sowie den Kaufpreisen, u.v.m.) bekommen Sie auf Anfrage.



Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11