



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Krausenstrasse Halle #2

Kaufpreis ab:  
**123.500 EUR**

PLZ 06112

Baujahr 1907

Objektart Bestand



## Objektinformationen

Anzahl der Wohnungen im Haus	15
Wohnungsnummer	#6
Etage	Dachgeschoss
Anzahl der Zimmer	2
Wohnfläche	46,02 QM
Kaltmiete je QM/Wfl.	9,13 €
Kaltmiete pro Monat	420 €
Beginn Mietvertrag	01.07.2023
Hausgeld pro Monat	230,-- €
nicht umlegbare Nebenkosten pro Monat	67,39 €
Anteil IHR von der Wohnung	4.122,97
MEA	82/1.000

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>123.500 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	1.852,50 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,00 %	6.175,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	617,50 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>7,00 %</b>	<b>8.645,00 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>132.145,00 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

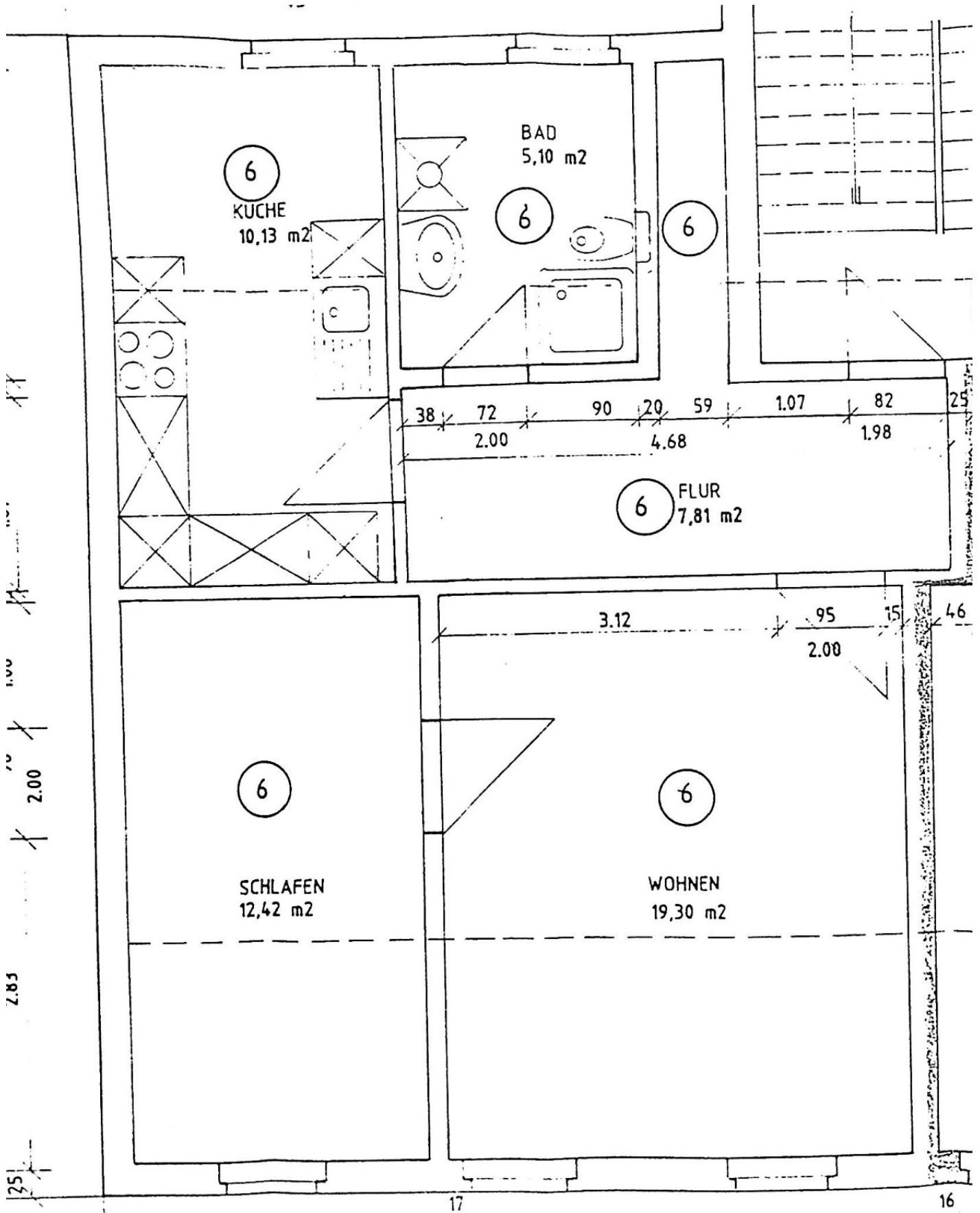




**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

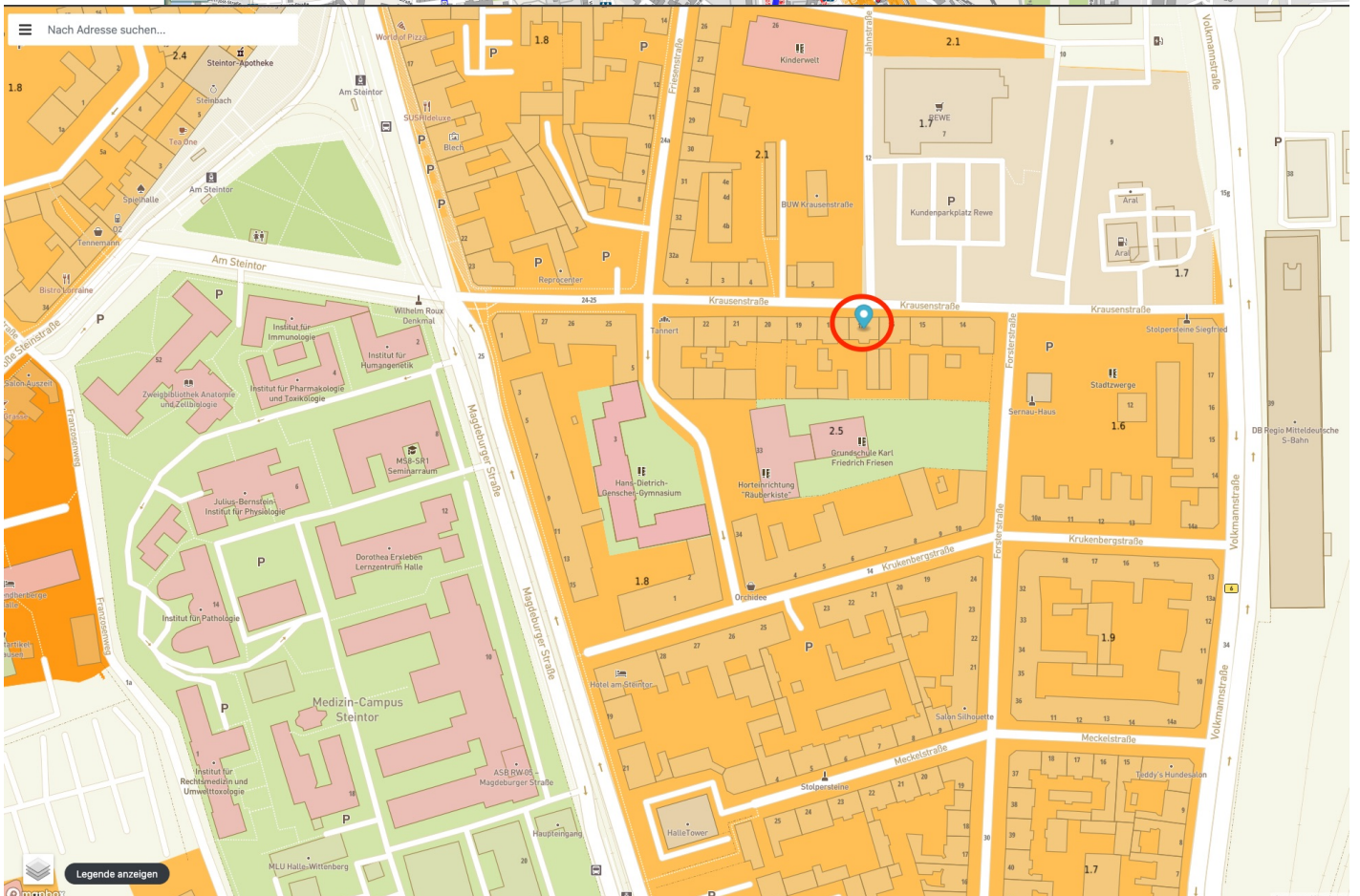
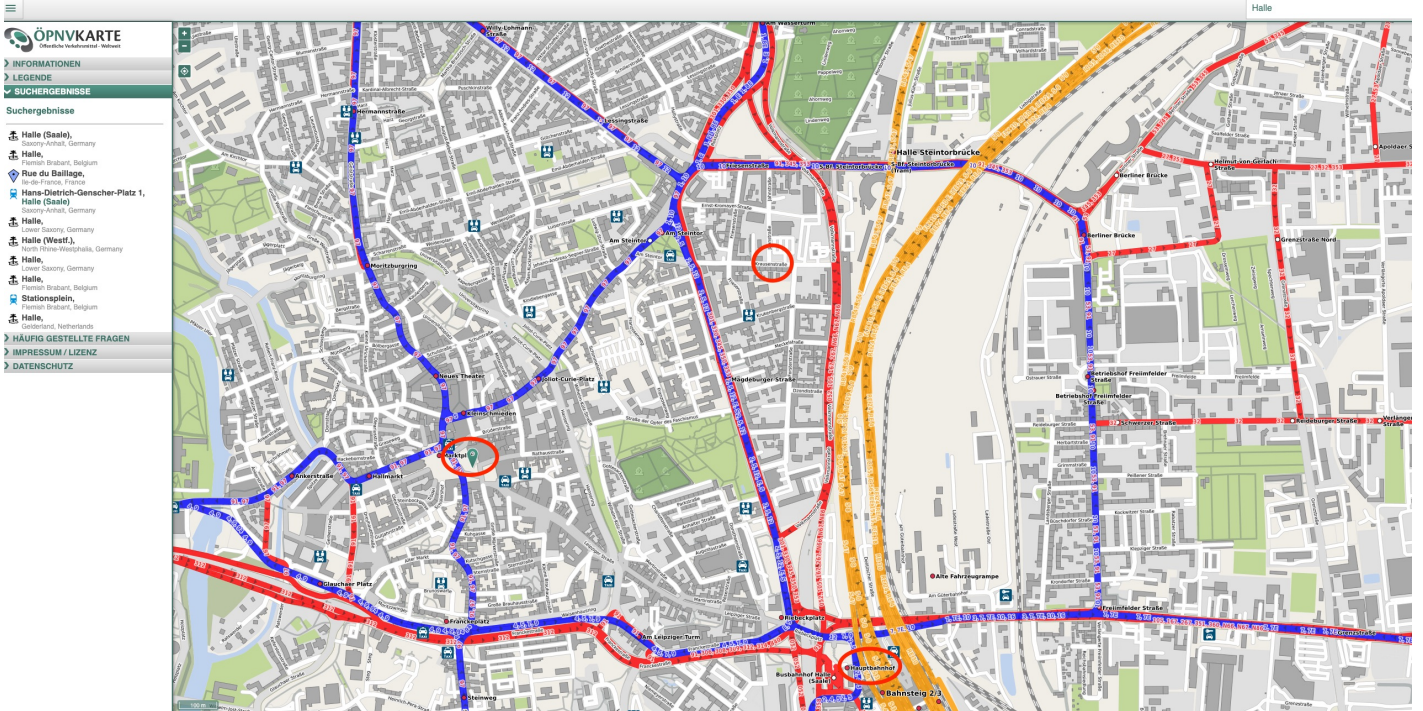






# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





## Berechnungsbeispiel Kapitalanlage

<b>Objekt:</b>	Krausenstraße 17 in Halle	<b>Baujahr</b>	1907	<b>Wohnfläche</b>	46 m <sup>2</sup>
<b>Kunde:</b>	Max Mustermann	<b>WE 06 rechts</b>	Dachgeschoss	<b>Zimmer</b>	2-Zimmer

### Berechnung Finanzierungssumme (Erstes volles Vermietungsjahr)

<b>Kaufpreis</b>				
Wohnung				123.500,00 €
zzgl. Notar, Grundbuch	2,00%	+		2.470,00 €
Grunderwerbsteuer	5,00%	+		6.175,00 €
Eintragung Amtsgericht für die Grundschild	0,50%	+		617,50 €
<b>Gesamtkaufpreis</b>		=		<b>132.762,50 €</b>
abzüglich Eigenkapital für Nebenkosten		-		9.262,50 €
abzüglich weiteres EK		-		0,00 €
<b>Finanzierungssumme (=Annuitätendarlehen)</b>		=		<b>123.500,00 €</b>

### Überschussberechnung vor Steuer / Tilgung

Mieteinnahme 420,- € pro Monat (= 9,13 € je QM/Wfl.)		+		5.040,00 €
jährl. Zinsbelastung 10 Jahre fest ø Zins	4,50%	-		5.557,50 €
jährl. Kosten gemäß WP 2023 € 603,67 zzgl. SE-Verw. € 300 (opt.)		-		903,67 €
jährl. Zuführung IHR gemäß WP 2023		-		205,00 €
<b>jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung</b>		=		<b>-1.626,17 €</b>
<b>jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung zu versteuern</b>		=		<b>-1.421,17 €</b>

### Steuerberechnung gemäß Steuertabelle 2023 (ledig)

<b>zu versteuerndes Jahreseinkommen</b>			<b>75.000,00 €</b>	
daraus Steuer			21.527,00 €	
plus jährlicher Ertrag			-1.421,17 €	
minus Abschreibung			2.874,15 €	
Gesamtkaufpreis zzgl. Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer	132.145,00 €			
abzüglich Grundstücksanteil ca. 13,00%	17.178,85 €			
Abschreibungsgrundlage	114.966,15 €			
davon Abschreibung 2,5%	2.874,15 €			
minus Werbungskosten (z.B. Fahrten zum Objekt)	ca.		500,00 €	
<b>neues zu versteuerndes Jahreseinkommen</b>			<b>70.204,68 €</b>	
daraus Steuer			19.512,00 €	
				<b>Steuerrückerstattung 2.015,00 €</b>

### Steuerersparnis jährlich

zzgl. 5,5 % Soli			0,00 €
zzgl. 8,0 % KiSt	0		0,00 €
<b>Steuerersparnis jährlich gesamt</b>			<b>2.015,00 €</b>

### Ihr Aufwand für die Immobilie

jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung			-1.626,17 €
jährl. Steuernachzahlung (Grundlage erstes Jahr)			2.015,00 €
jährlicher Ertrag vor Tilgung			388,83 €

### Ihr monatl. Ertrag vor Tilgung

(s. Haftungsvorbehalt)

32,40 €

### Tilgung

<u>anfänglich</u> direkt von der Finanzierungssumme	1,00%	p.a.	--->	mtl.	102,92 €
---	-------	------	------	------	----------

oder Endfälliges Darlehen mit Tilgungersatzpolice

evtl. Einsatz bereits vorhandener Verträge

### Ihr anfänglicher monatl. Aufwand inklusive Tilgung\*

-70,51 €

(\*bis zur nächsten Mieterhöhung, Mieterwechsel, Eigentümerversammlung, usw.)



## Beschreibung

### Zur Lage

Die Nördliche Innenstadt zählt zu den beliebtesten Wohngebieten in Halle. Neben der 1-A-Lage mit nur wenigen Minuten zum Stadtzentrum bietet dieser Stadtteil eine perfekte Mischung aus den grünen Park- und Erholungsflächen sowie dem florierenden Stadtleben Halles. Kulturelle Einrichtungen wie die Oper oder das Neue Theater sowie die Universität, die historische Moritzburg und die naheliegende Peißnitz zeichnen die Nördliche Innenstadt aus. Einkaufsmöglichkeiten (zwei Supermärkte REWE und LIDL direkt gegenüber) sowie die öffentlichen Verkehrsmittel erreichen Sie bequem und fußläufig. Zentral in unmittelbarer Nähe vom [Medizin Campus am Steintor](#) gelegen, 2 Minuten zur Steintor Haltestelle, 4 Minuten zum Steintor Campus und zur Uni Bibliothek. 10 Minuten zum Markt und 15 Minuten zum Hauptbahnhof Halle.

Hier ein Video über den Standort Halle:

Sie sehen gerade einen Platzhalterinhalt von **Standard**. Um auf den eigentlichen Inhalt zuzugreifen, klicken Sie auf den Button unten. Bitte beachten Sie, dass dabei Daten an Drittanbieter weitergegeben werden.

[Inhalt entsperren](#)

[Weitere Informationen](#)

Artikel aus der Wirtschaftswoche über den blühenden Standort Halle:

<https://www.wiwo.de/politik/deutschland/staedteranking-bluehende-standorte-halle-und-leipzig-heben-ab/27819098.html>

Nur 2 KM von der Immobilie entfernt wird das ehemalige RAW Gelände zu einem innovativen Stadtquartier umgebaut für mehr als 200 Millionen Euro:

Sie sehen gerade einen Platzhalterinhalt von **Standard**. Um auf den eigentlichen Inhalt zuzugreifen, klicken Sie auf den Button unten. Bitte beachten Sie, dass dabei Daten an Drittanbieter weitergegeben werden.

[Inhalt entsperren](#)

[Weitere Informationen](#)

### Zur Wohnung

Die Wohnung befindet sich in einem sanierten Altbau, hat insgesamt 2 sehr helle Zimmer (Richtung: Süd und Nord). Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss Vorderhaus und die Hausgemeinschaft ist sehr nett und unkompliziert. Ein großes helles Wohnzimmer mit zwei



Fenstern sowie ein großes helles Schlafzimmer mit einem Fenstern. Altbau-Charme durch die Dachschrägen, Sichtbalken und hellen Räumen mit großen Fenstern. In allen 2 Zimmern ist Parkett. Das Bad ist mit Dusche ausgestattet und besitzt ein großes Fenster. Trotz der zentralen Lage ist die Wohngegend sehr ruhig.

Sämtliche Objektunterlagen incl. Analysen zur Lage und zum Kaufpreis finden Sie hier:

<https://www.dropbox.com/sh/fb5sqpkixzac4q5/AAB9IOZJONrdRuiMXtsJYPK4a?dl=0>

## **Mietspiegel der Stadt Halle**

Die Stadt Halle (Saale) hat in der Vergangenheit regelmäßig Mietspiegel aufgestellt. Der letzte Mietspiegel aus dem Jahr 2010 hat jedoch keine Gültigkeit mehr. Der für das Jahr 2022 vorgesehene Mietspiegel wurde durch den Stadtrat im März 2022 nicht anerkannt, so dass die Stadt Halle (Saale) weiterhin keinen gültigen Mietspiegel hat.

Aktuell erarbeitet die Stadt Halle (Saale) einen neuen qualifizierten Mietspiegel.



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11