

Krausenstrasse Halle #2

Kaufpreis ab: 123.500 EUR

PLZ 06112

Baujahr 1907

Objektart Bestand



Nahankaatan

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 Nebenosten pro Monat 67,39 €

Anteil IHR von der Wohnung 4.122,97

MEA 82/1.000

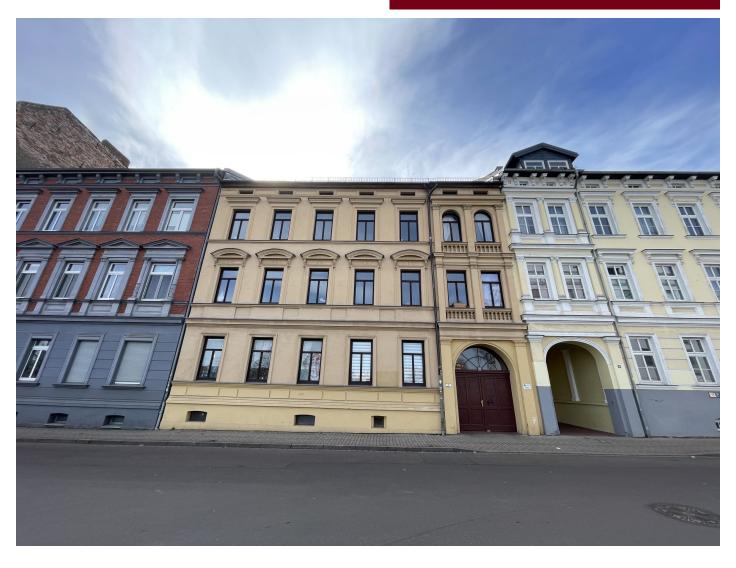
Gesamte Anschaffungskosten:

Vaufaraia

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

^{*} Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.









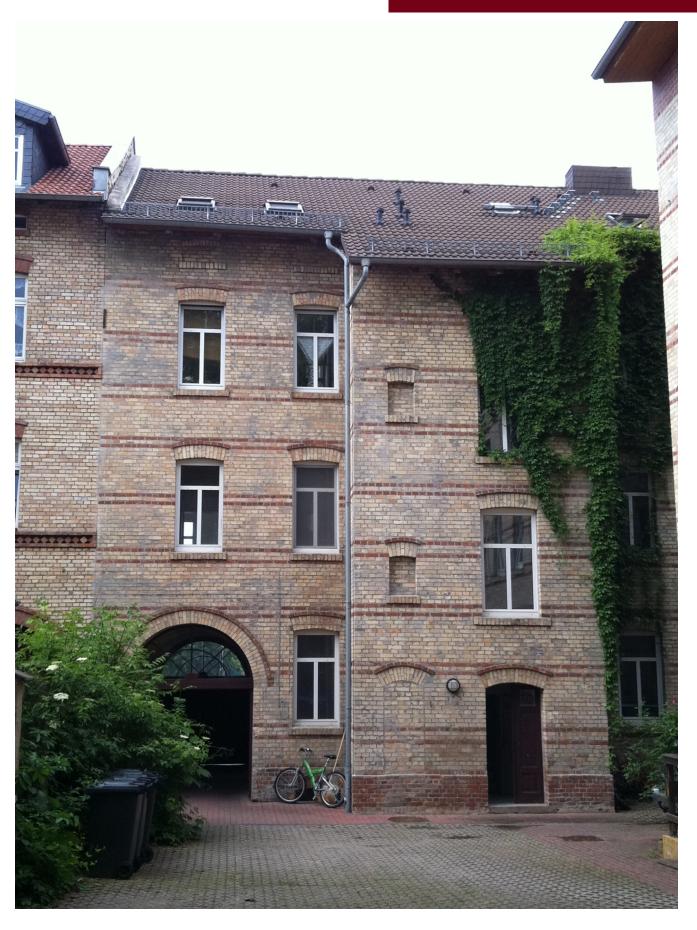










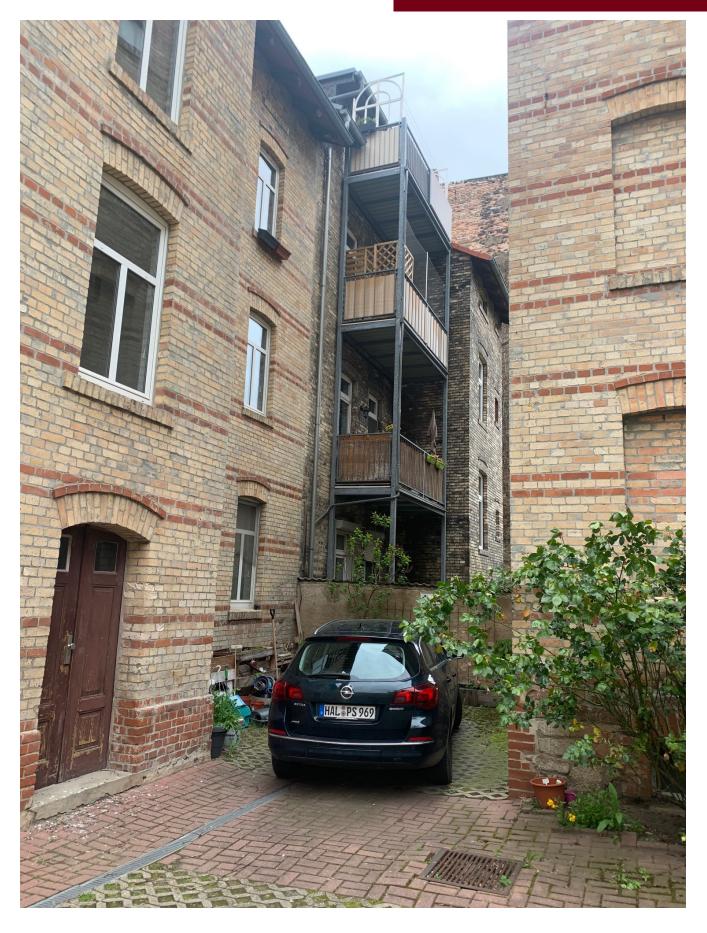












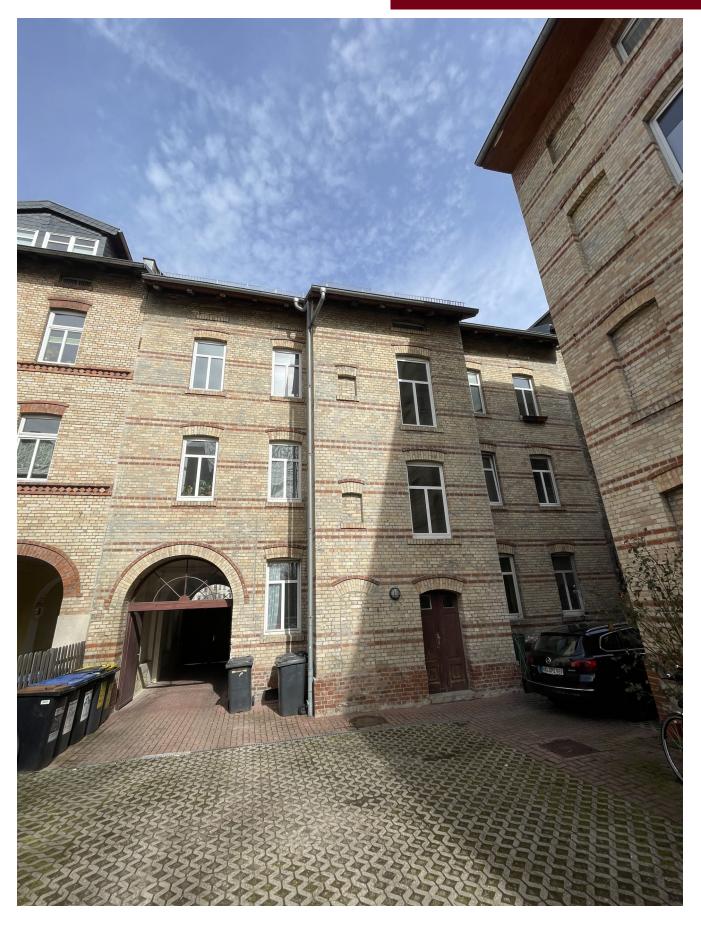








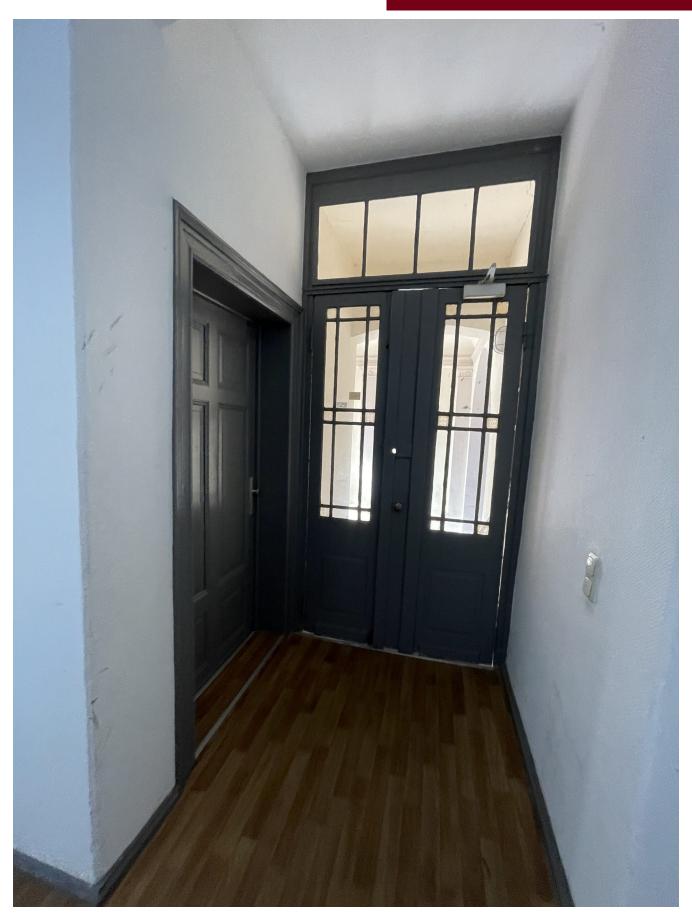




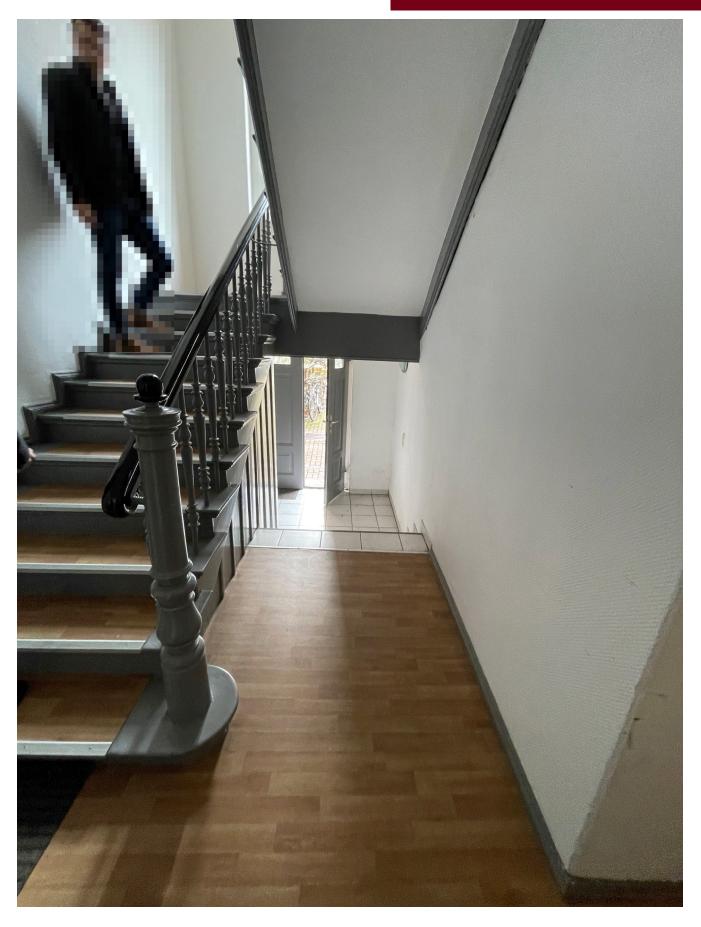


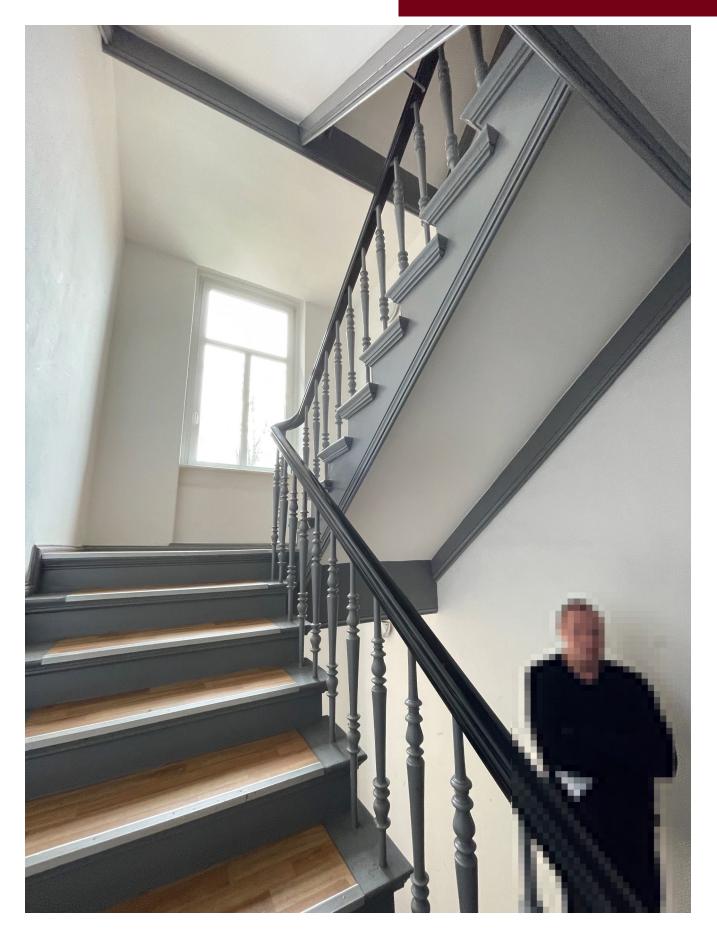




























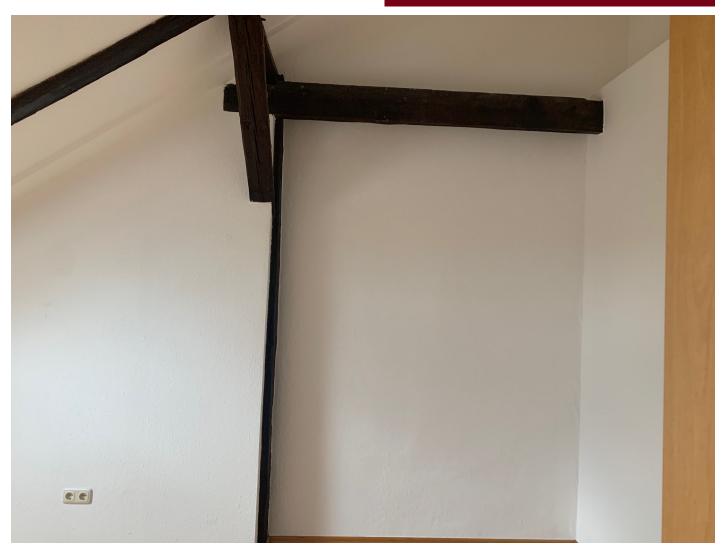




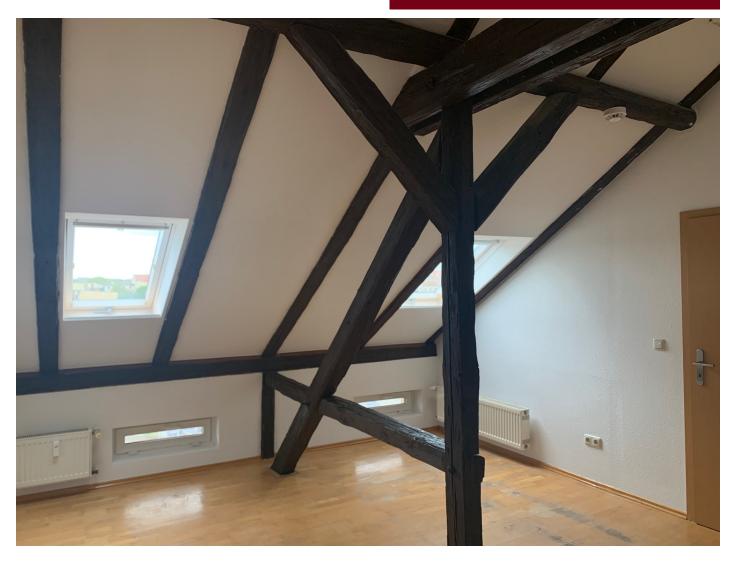




























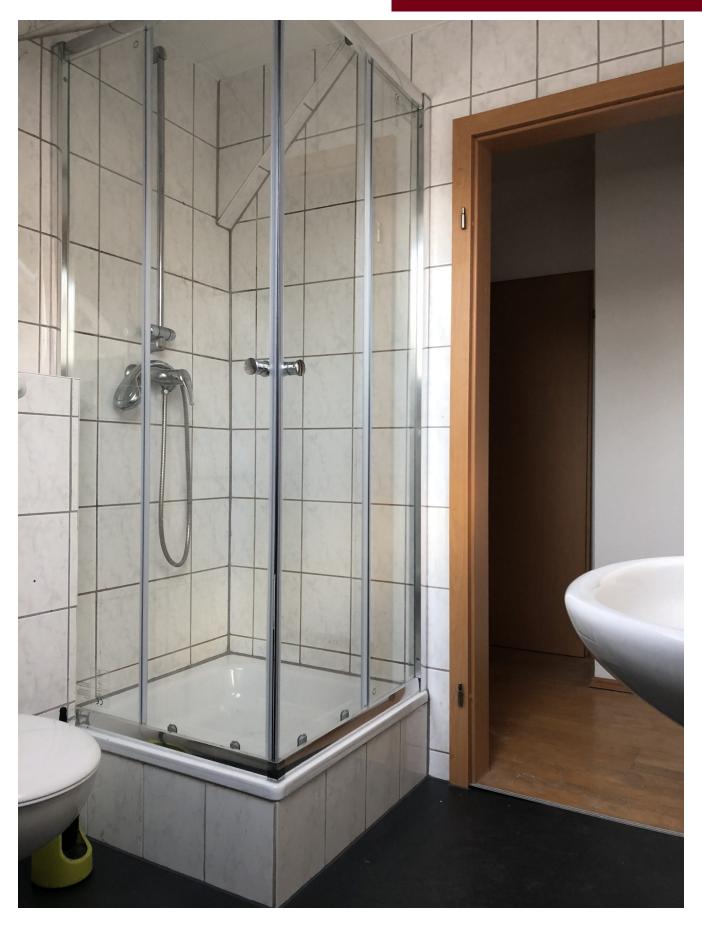








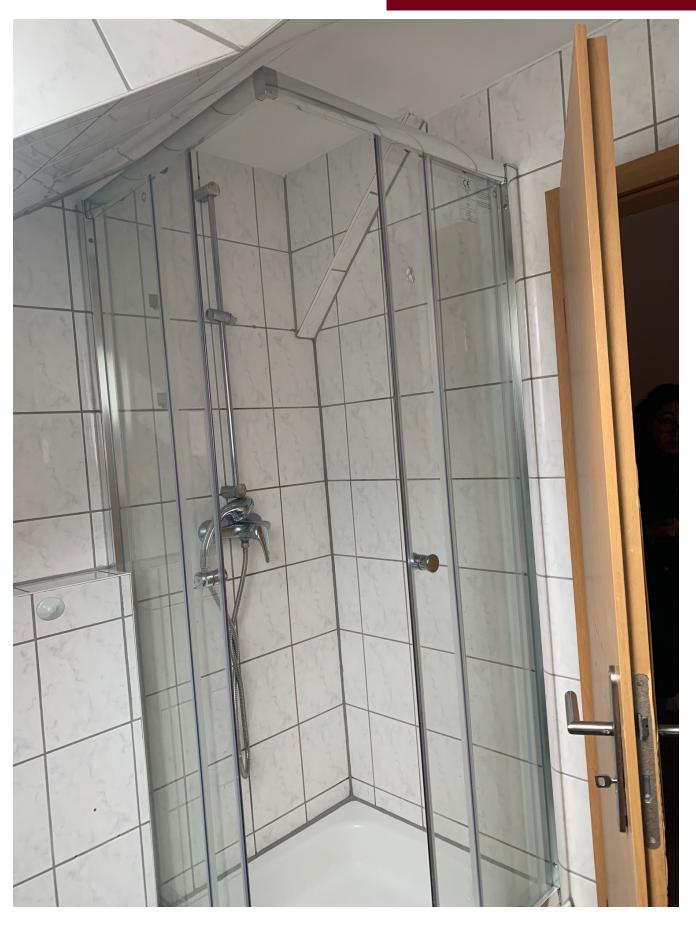








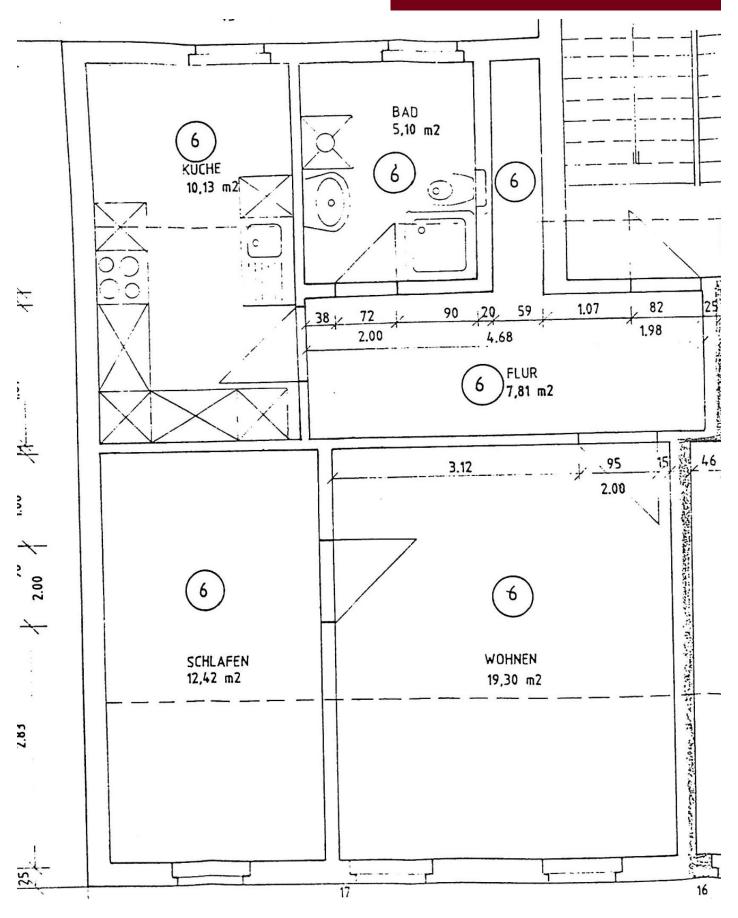




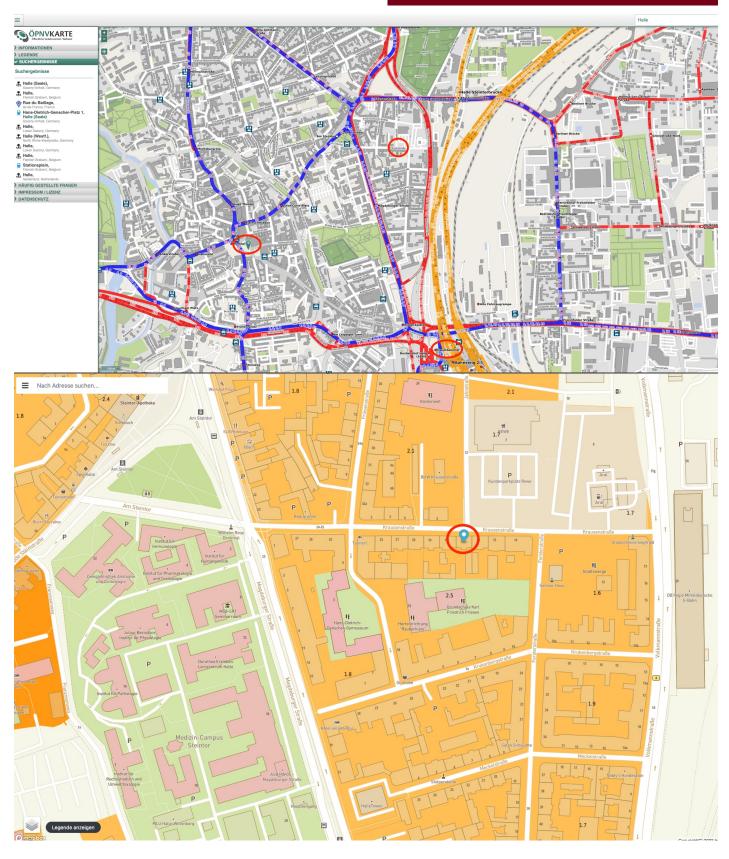














	Berechnungsbeis	piel Kap	italan	lage	
Objekt:	Krausenstraße 17 in Halle	Baujahr	1907		Wohnfläche 46 m²
(unde:	Max Mustermann	WE 06 rechts	Dachgeso	hoss	2-Zimmer
erechnung	Finanzierungssumme (Erstes volles Vermietungsja	hr)			
Kauf	fpreis				
	Wohnung				123.500,00
	zzgl. Notar, Grundbuch	2,00%		+	2.470,00
	Grunderwerbsteuer	5,00%		+	6.175,00
	Eintragung Amtsgericht für die Grundschuld	0,50%		+	617,50
Gesa	amtkaufpreis			_	132.762,50
	abzüglich Eigenkapital für Nebenkosten				9.262,50
	abzüglich weiteres EK				0,00
Fina	nzierungssumme (=Annuitätendarlehen)			=	123.500,00
İberschussb	erechnung vor Steuer / Tilgung				
	Mieteinnahme 420, € pro Monat (= 9,13 € je QM/V	Vfl.)		+	5.040,00
	jährl. Zinsbelastung 10 Jahre fest ø Zins	4,50%			5.557,50
	jährl. Kosten gemäß WP 2023 € 603,67 zzgl. SE-Ver				903,67
	jährl. Zuführung IHR gemäß WP 2023	0 500 (0pt.)			205,00
iähr	I. Überschuss vor Steuer / Tilgung				-1.626,17
	I. Überschuss vor Steuer / Tilgung <u>zu versteuern</u>				-1.421,17
	chnung gemäß Steuertabelle 2023 (ledig)				1.121,17
			75.00		
zu v	ersteuerndes Jahreseinkommen			0,00 €	
	daraus Steuer			7,00 €	
	plus jährlicher Ertrag			1,17€	
	minus Abschreibung			4,15 €	
	Gesamtkaufpreis zzgl. Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer	132.145,00			C4
	abzüglich Grundstücksanteil ca. 13,00%	17.178,85			Steuerrückerstattun
	Abschreibungsgrundlage	114.966,15			2.015,00 €
	davon Abschreibung 2,5%	2.874,15 €			
	minus Werbungskosten (z.B. Fahrten zum Objekt)	ca.		0,00€	
neue	es zu versteuerndes Jahreseinkommen			4,68 €	
	daraus Steuer		19.5	512,00	*
teuererspa	rnis jährlich				2.015,00
	zzgl. 5,5 % Soli				0,00
	zzgl. 8,0 % KiSt 0				0,00
Steu	ierersparnis jährlich gesamt				2.015,00
hr Aufwand	für die Immobilie				
	jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung				-1.626,17
	jährl. Steuernachzahlung (Grundlage erstes Jahr)				2.015,00
jährl	licher Ertrag vor Tilgung				388,83
lhr	monatl. Ertrag vor Tilgung	(s. Haftungsvorbehalt)			32,40
Tilgung					
anfä	nglich direkt von der Finanzierungssumme	1,00%	p.a.	> mt	102,92
	Endfälliges Darlehen mit Tilgungsersatzpolice		V-0108		v (100 m 100 m)
	Einsatz bereits vorhandener Verträge				
	5 TO STATE OF THE	is an Tiller on art			-70,51
	anfänglicher monatl. Aufwand inklus	IVA I IIGIING*			-70 51



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:

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 Stadtquartiert umgebaut für mehr als 200 Millionen €uro:



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.



Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11