



**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

# Rabenauer Straße #2 Dresden

**Kaufpreis:**

**138.000 EUR**

**PLZ** 01159

**Baujahr** 1900

**Objektart** Bestand



## Objektinformationen

Miteigentumsanteil	137/1.000
Anzahl der Wohnungen im Haus	16
Wohnungsnummer	15
Wohnfläche	49,10 m <sup>2</sup>
Etage	3. OG/Mansarde
Anzahl der Zimmer	2
Kaltmiete p.a.	4.410,-- €
Kaltmiete pro QM/Wfl.	7,50 €
Energiekennwert	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>138.000 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	2.070,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,50 %	7.590,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	690,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>7,50 %</b>	<b>10.350,00 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>148.350,00 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

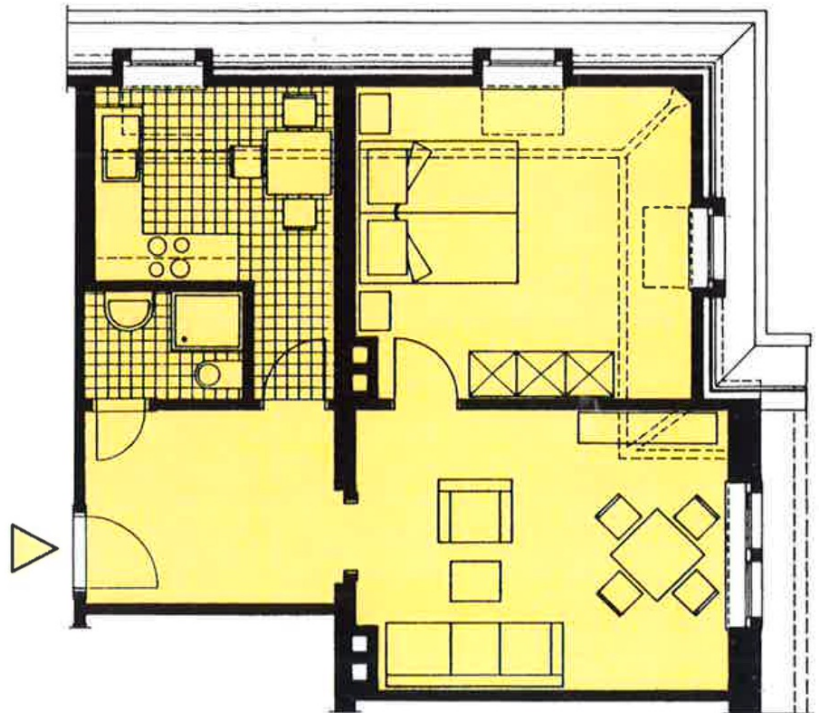
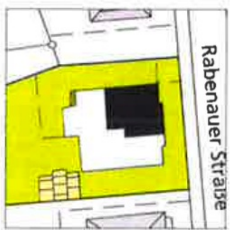






## 2-ZIMMER-WOHNUNG 3. OG - Whg. 15

Wohnen	16,06 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,51 m <sup>2</sup>
Küche	7,71 m <sup>2</sup>
DU/WC	3,16 m <sup>2</sup>
Flur	7,68 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt-Wohnfläche</b>	<b>49,10 m<sup>2</sup></b>







## Beispiel Berechnung

Rabenauer Straße 22, 01159 Dresden



Fläche	49	Kreditbedarf	138.000,00 €
Kaufpreis	138.000,00 €	Zins	4,00%
Nebenkosten	10.350,00 €	Tilgung	1,50%
Eigenkapital	10.350,00 €	Mieteinnahmen	4.410,00 €

### Vorraussichtliche Ausgaben p.a.

Zins	5.520 €		
Tilgung	2.070 €		
n. ulf Nebenkosten	881 €		
SE-Verwaltung	240 €		
<b>Gesamt</b>	<b>8.711 €</b>	<b>#</b>	<b>mtl.</b> 725,92 €

### Vorraussichtliche Einnahmen p.a.

Mieteinnahmen Wohnung	4.410,00 €		
Steuervorteil Jahr 1-10 pausch.	- 2.021,73 €		
<b>Gesamt</b>	<b>6.431,73 €</b>		<b>mtl.</b> 535,98 €

∅ Aufwand mtl. **189,94 €**





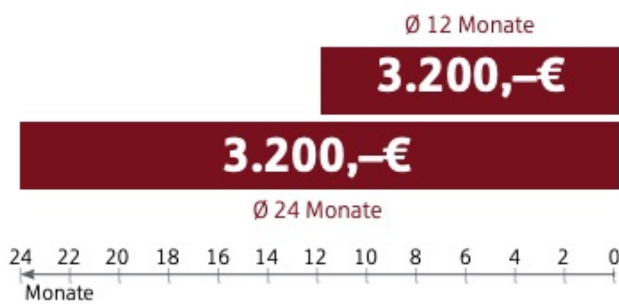
## WOHNMARKTANALYSE



### Kurzanalyse – Ergebnisse ... iib Immobilien-Richtwert

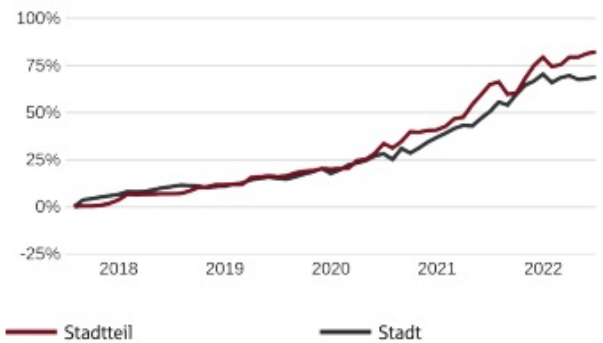
ID 1558921 / Dachgeschosswohnung Baujahr 1900 / 01159 Dresden / Rabenauer Straße 22 / Stichtag: 02.06.2023

#### ANGEBOTSPREISE IN EURO PRO QUADRATMETER



In **Dresden** liegt der durchschnittliche Preis der Angebote der letzten 12 Monate bei 3.200,- €/m<sup>2</sup>. In den letzten 12 Monaten ist er durchschnittlich um 0,30% gestiegen.

#### PREISTREND



Diese Grafik zeigt die historische Entwicklung der Immobilienpreise in **Dresden Lößtau-Süd**.





### Objektdaten und Wohnlage

#### ... eingegebene Grunddaten zur Analyse

ID 1558921 / Dachgeschosswohnung Baujahr 1900 / 01159 Dresden / Rabenauer Straße 22 / Stichtag: 02.06.2023



#### OBJEKTDATEN

Bauweise:	Dachgeschosswohnung	Keller
Baujahr:	1900	
Wohnfläche:	49 m <sup>2</sup>	
Zimmerzahl:	2	
Ausstattungsqualität:	Normal	

#### AUSSTATTUNG

#### MODERNISIERUNGSGRAD



Dach

vor mehr als 20 Jahren modernisiert



Wärmedämmung

vor mehr als 20 Jahren modernisiert



Fenster und Außentüren

vor mehr als 20 Jahren modernisiert



Heizung

vor mehr als 20 Jahren modernisiert



Fußböden

vor mehr als 20 Jahren modernisiert



Innenwände und Türen

vor mehr als 20 Jahren modernisiert



Bad / Gäste-WC

vor mehr als 20 Jahren modernisiert



Elektroinstallationen

vor mehr als 20 Jahren modernisiert



© 2023 by iib-institut.de © 2023 by wohnlagenkarte.de © OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

#### LAGE, LAGE, LAGE

Die Lage ist ein entscheidendes Element des Immobilienwerts. Da es jedoch keine amtlichen Standards gibt, hat das **iib Institut** als Pionier der Immobilienbranche schon vor 20 Jahren begonnen eine bundesweite Bewertungssystematik aufzubauen, die mittlerweile zu einem de facto Standard geworden ist.

**Haben Sie Fragen oder Detaillierungswünsche? Dann kontaktieren Sie uns!**

Schreiben Sie uns auf [www.iib-wohnlagenkarte.de](http://www.iib-wohnlagenkarte.de) an.

Nachfolgender Bewertungsbalken zeigt das Bewertungsergebnis für das eingegebene Objekt an der eingegebenen Adresse.



**INFO** | Haben Sie Anregungen oder Bedenken? An der Wohnlagenkarte arbeitet derzeit eine Community von mehr als 1.400 Personen. Mehr Info? Mitarbeit? [www.iib-wohnlagenkarte.de](http://www.iib-wohnlagenkarte.de)





**IMMOBILIEN**

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

## Beschreibung





**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11