



IMMOBILIEN

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



Siegfried-Berger-Straße 8-10 Merseburg

Kaufpreis:
189.000 EUR

PLZ 06217

Baujahr 2023

Objektart Neubau



Objektinformationen

Anzahl Wohnungen	27
Wohnungsarten	2 – 4 Zimmer
Wohnungsgrösse	ca. 69 QM bis 150 QM Wohnfläche
KfW-Förderung	KfW-Programm 153 oder 430 nach dem Standard KfW 55, max. Darlehenshöhe 150.000 € incl. Tilgungszuschuss über 26.250 €
Abschreibung AfA	Die Wohnungen können gemäß § 7b EStG als Sonderabschreibung über insgesamt 4 Jahre (ab Jahr der Herstellung), jährlich mit 5% abgeschrieben werden. Die Bemessungsgrundlage sind 2.000 €/qm der Wohnfläche gemäß DIN 277. Weitere Voraussetzung ist die Überlassung der Wohnung zu Wohnzwecken an Dritte (Zeitraum 10 Jahre)
prognostizierte Miete	7,50€/m ² bis 8,00 €/m ²
Kaufpreise	Ab 189.000 € bis 379.000 €
Verkaufsstart	Juli 2021
Energiekennwert	50,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		189.000 EUR
■ Notarkosten:	1,50 %	2.835,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,00 %	9.450,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	945,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	7,00 %	13.230,00 EUR
Gesamtkosten:		202.230,00 EUR

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

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



Beschreibung

Über Merseburg

Eine Stadt mitten in der wachsenden und prosperierenden Metropolenregion Halle- Leipzig gelegen, die vielen mit ihrer über 1000-jährigen Geschichte als „Mutter“ der mitteldeutschen Sta?dte gilt. Diese viele Jahrhunderte währende Geschichte und Tradition kann man heute in der Innenstadt noch überall entdecken.

Wortliches Zitat (Website der Stadt Merseburg): „Über der Saale und mit einem Überwältigenden Blick auf die Kreisstadt und die Aue thronen der gotische Dom, dessen Grundsteinlegung vor über 1000 Jahren erfolgte, und ein Renaissance-Schloss in einmaliger baulicher Geschlossenheit.“

Wen die lebendige Kunstszene des mitteldeutschen Raumes und die wechselvolle Geschichte der Stadt Merseburg interessiert, besucht die Galerien und Museen. Sie führen in jahrhundertealte Gewölbe wie auch zu Ehrfurcht einflößenden Industriedenkmalen. Merseburg einst Herzogsresidenz, später beschauliche Beamten- und Regierungshauptstadt der preußischen Provinz Sachsen, im vorigen Jahrhundert innovatives Zentrum von Chemieindustrie und Technikentwicklung... Merseburg bezaubert jeden, der es besucht.

Fakten zu Merseburg

Die Dom- und Hochschulstadt Merseburg ist Kreisstadt des Landkreises Saalekreis und hat derzeit ca. 37.000 Einwohner, mit einer wachsenden Tendenz. Merseburg ist ein bedeutender Industriestandort und zusammen mit den benachbarten international bekannten Chemiekomplexen Leuna und Schkopau bilden sie einen wesentlichen und dynamischen Bestandteil des mitteldeutschen Wirtschaftsraumes.

Durch viele geförderte Investitionen von mittelständischen Unternehmen in den letzten 20 Jahren, konnte die einstmalige Abhängigkeit von der Chemieindustrie in einen breiten Branchenmix umgewandelt werden. Hier entstanden in den ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten Merseburgs ca. 4.000 neue Arbeitsplätze.

Als Bildungsstandort hat die 1954 gegründete Hochschule Merseburg ca. 3.000 Studierende. Die Hochschule kooperiert eng mit den vor Ort tätigen Firmen und ist für Ihren praktischen Ansatz bekannt. Derzeit wurde gerade wieder eine enge Kooperation mit einem lokalen Energieanbieter vereinbart. Die ausgebildeten Studenten haben also in der Region sehr gute Jobchancen.

Allgemein kann man beobachten, dass derzeit viele einst abgewanderte und gut ausgebildete Arbeitskräfte wieder zurück in Ihre alte mitteldeutsche Heimat streben. Die bekannten Metropolen Leipzig (30km) und Halle (20km) liegen nah bei Merseburg und sind verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Als mitten in dieser Metropolenregion gelegene Kreisstadt profitiert Merseburg auch von der sehr guten Entwicklung dieser nahen Großstädte.– Merseburg wächst und prosperiert.

Neubau nach Anforderungen der KfW



Das Objekt in der Siegfried-Berger-Straße wird selbstverständlich nach den neuesten Standards gebaut. Die einzelnen Neubaumaßnahmen erfolgen energetisch sinnvoll und nach den Vorgaben eines in die Planung eingebundenen und von der KfW anerkannten Gebäudeenergieberaters. Somit erfüllt das Objekt die Anforderungen der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), was Ihnen die Möglichkeit gibt, von den zahlreichen Fördermöglichkeiten der KfW, in Form von zinsgünstigen Darlehen oder Zuschüssen, zu partizipieren. Dies erhöht nicht nur Ihre Rendite und den Wiederverkaufswert, sondern kommt mit den energetischen Maßnahmen und geringeren Emissionen auch noch der Umwelt zu Gute.

Das Objekt wird gemäß KfW-Programm 153 oder 430 in Standard KfW 55 gebaut.

Update: Wie Sie vielleicht der Presse entnommen haben, hat die Bundesregierung die Förderung für KfW55 Häuser eingestellt. Allerdings geht Ihnen die Förderung nicht verloren, weil der Bauträger die Förderung für sich beantragt hat und allen Käufern als Kaufpreinsnachlass nach Fertigstellung gewährt.

Beaufsichtigung durch den TÜV Süd

Zur Erhöhung Ihrer Sicherheit und zur Qualitätsüberwachung, werden die gesamten Baumaßnahmen fachgerecht vom TÜV SÜD beaufsichtigt. Mit diesem Schritt wird sichergestellt, dass Baubeschreibung, Bauplanung und die Bauausführung übereinstimmen. Während der Bauphase werden in regelmäßigen Abständen Gutachten erstellt, ggf. entdeckte Mängel werden erfasst und der Bauträger ist zur Nachbesserung verpflichtet. So garantieren wir eine ordnungsgemäße und fachkundige Ausführung sämtlicher Baumaßnahmen und Sie können sich noch mehr auf die Übergabe Ihres neuen Eigenheimes oder Ihrer Kapitalanlage freuen.

Sonder-AfA Neubau

Die 27 Wohnungen des Neubaus Siegfried-Berger-Str. 8-10 können gemäß § 7b EStG als Sonderabschreibung über insgesamt 4 Jahre (ab Jahr der Herstellung), jährlich mit 5% abgeschrieben werden. Die Bemessungsgrundlage sind 2.000 €/qm der Wohnfläche gemäß DIN 277. Weitere Voraussetzung ist die Überlassung der Wohnung zu Wohnzwecken an Dritte (Zeitraum 10 Jahre). Die „normale“ lineare Abschreibung über 2% auf die totalen Herstellungskosten kommt ab Übergabe der Neubauwohnung hinzu. Weitere Informationen sind aus dem § 7b EStG zu entnehmen.

Das Objekt



Es entstehen in dem rundum freistehenden Neubau 27 hochwertige Eigentumswohnungen in bester Bauweise. Dieser wird über ökologisch wertvolle und nachhaltige Fernwärme beheizt. Alle Wohnungen verfügen zudem über eine Fußbodenheizung. Den Wohnungen im Erdgeschoss wird ein Sondernutzungsrecht an der vor den Wohnungen liegenden Grundstücksfläche zugeteilt. Des Weiteren ist es möglich, einen Stellplatz (freistehend, Carport oder Tiefgarage) zusätzlich zu erwerben.

Alle Wohnungen werden durch Personenaufzüge barrierefrei / altersgerecht erschlossen. Im Erdgeschoss bekommen die Wohnungen einen barrierefreien Zugang über den Hausflur.

Die Umgebung

Die Siegfried-Berger-Straße ist eine ruhig situierte, von sanierten Wohn- und Geschäftshäusern umgebene Straße in unmittelbarer Nähe des Altstadtkernes von Merseburg gelegen. Innerhalb weniger Minuten ist man fußläufig sowohl im Zentrum, das mit seinen Restaurants, Cafés und Geschäften zum Verweilen einlädt, als auch am Bahnhof und diversen Buslinien, die Richtung Halle, bzw. Leipzig abgehen. Zusätzlich wurde die Umgebung der Siegfried-Berger-Straße als förmlich ausgewiesenes Sanierungsgebiet eingestuft. Dadurch wurde im Lauf der letzten Jahre nahezu die komplette Infrastruktur aufgewertet und die allermeisten Gebäude saniert. Der Ablösebetrag, welcher für die nachweisliche baulich/strukturelle Aufwertung des Sanierungsgebietes fällig ist, wurde bereits seitens des Initiators an die Stadt Merseburg abgeführt.



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11