



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

# Zum Südblick in Dresden

**Kaufpreis ab:**  
**175.000 EUR**

**PLZ** 01327

**Baujahr** 1998

**Objektart** Bestandsobjekt



## Objektinformationen

|                        |                                                                   |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Etage                  | Dachgeschoss                                                      |
| Anzahl der Zimmer      | 2                                                                 |
| Wohnungsgrösse         | 59 QM                                                             |
| Besonderheit           | incl. Stellplatz, Balkon, komplett saniert und wird neu vermietet |
| Mietprognose pro Monat | 796,50 € incl. Stellplatz                                         |
| Energiekennwert        | 120,00 kWh/(m²a)                                                  |
| Energieeffizienzklasse | D                                                                 |

## Gesamte Anschaffungskosten:

| Kaufpreis               |                    | Nebenkosten           |
|-------------------------|--------------------|-----------------------|
|                         |                    |                       |
|                         | Kaufpreis:         | <b>175.000 EUR</b>    |
|                         | Notarkosten:       | 1,50 % 2.625,00 EUR   |
|                         | Grunderwerbsteuer: | 5,50 % 9.625,00 EUR   |
|                         | Grundbucheintrag:  | 0,50 % 875,00 EUR     |
| Summe der Nebenkosten*: |                    | <b>13.125,00 EUR</b>  |
| Gesamtkosten:           |                    | <b>188.125,00 EUR</b> |

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

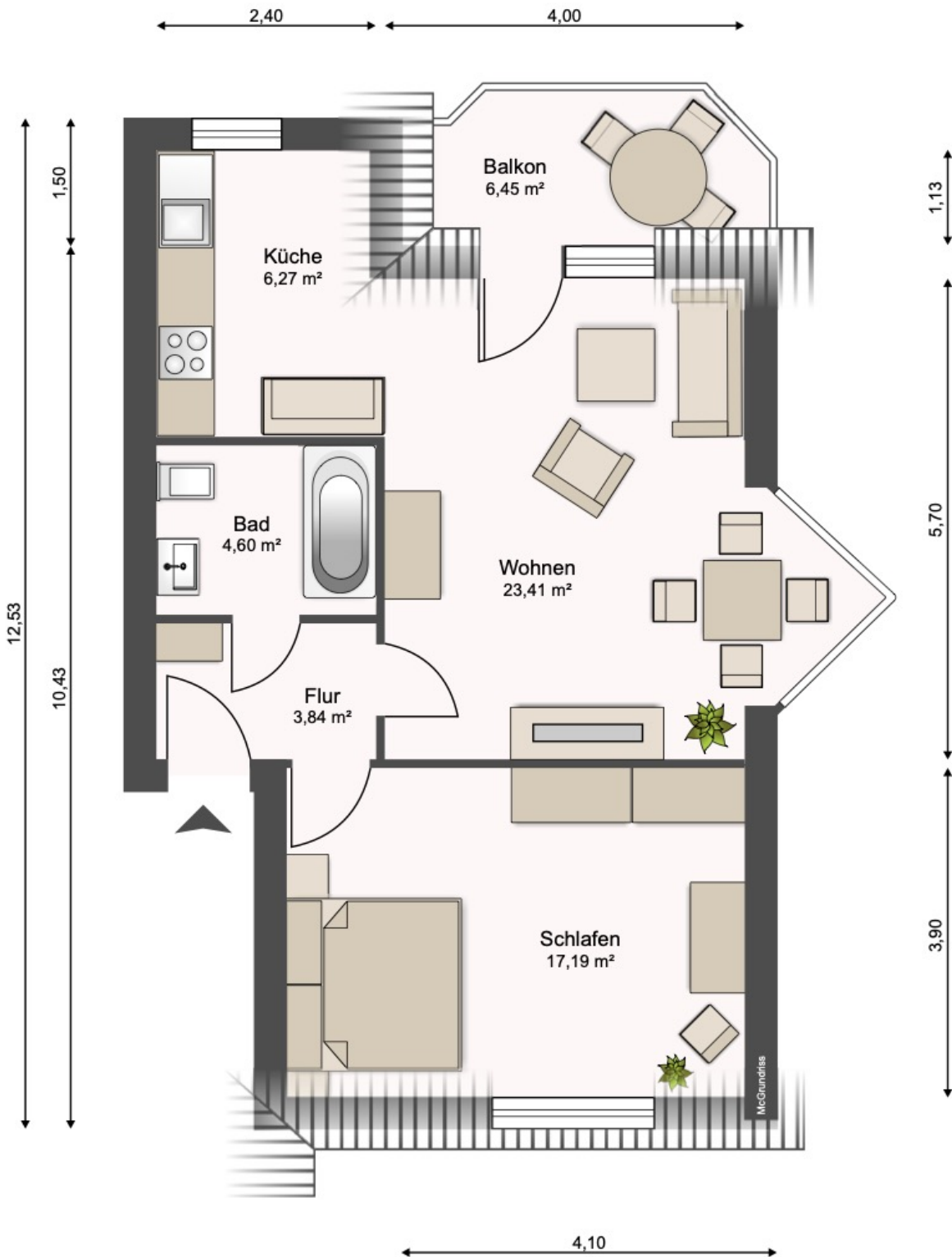
Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



**Dachgeschoss WE 12**



## Berechnungsbeispiel Kapitalanlage

|         |                         |         |                 |                        |
|---------|-------------------------|---------|-----------------|------------------------|
| Objekt: | Zum Südblick in Dresden | Baujahr | 1997            | Wfl. 59 m <sup>2</sup> |
| Kunde:  | Max Mustermann          | WE12    | Dachgeschoss re | 2-Zimmer               |

### Berechnung Finanzierungssumme (Erstes volles Vermietungsjahr)

|                                                 |        |   |                     |
|-------------------------------------------------|--------|---|---------------------|
| Kaufpreis                                       |        |   |                     |
| Wohnung                                         |        |   | 175.000,00 €        |
| zzgl. Notar, Grundbuch                          | 2,00 % | + | 3.500,00 €          |
| Grunderwerbsteuer                               | 5,50 % | + | 9.625,00 €          |
| Eintragung Amtsgericht für die Grundschild      | 0,50 % | + | 875,00 €            |
| <b>Gesamtkaufpreis</b>                          |        | = | <b>189.000,00 €</b> |
| abzüglich Eigenkapital für Nebenkosten          |        | - | 14.000,00 €         |
| abzüglich weiteres EK                           |        | - | 10.000,00 €         |
| <b>Finanzierungssumme (=Annuitätendarlehen)</b> |        | = | <b>165.000,00 €</b> |

### Überschussberechnung vor Steuer / Tilgung

|                                                                  |        |   |                   |
|------------------------------------------------------------------|--------|---|-------------------|
| Mieteinnahme 796,50 € pro Monat                                  |        | + | 9.558,00 €        |
| jährl. Zinsbelastung 10 Jahre fest ø Zins                        | 4,00 % | - | 6.600,00 €        |
| jährl. Kosten gemäß WP 2026 € 548,44 zzgl. SE-Verw. € 300 (opt.) |        | - | 848,44 €          |
| jährl. Zuführung IHR gemäß WP 2026                               |        | - | 241,12 €          |
| <b>jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung</b>                    |        | = | <b>1.868,44 €</b> |
| <b>jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung zu versteuern</b>      |        | = | <b>2.109,56 €</b> |

### Steuerberechnung gemäß Steuertabelle 2025 (Ledig)

|                                                           |                   |                     |                                      |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------------------|
| <b>zu versteuerndes Jahreseinkommen</b>                   |                   | <b>100.000,00 €</b> |                                      |
| daraus Steuer                                             |                   | <b>30.864,00 €</b>  |                                      |
| minus jährlicher Verlust                                  |                   | <b>2.109,56 €</b>   |                                      |
| minus Abschreibung                                        |                   | <b>3.386,25 €</b>   |                                      |
| Gesamtkaufpreis zzgl. Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer | 188.125,00 €      |                     |                                      |
| abzüglich Grundstücksanteil ca. 10,00 %                   | 18.812,50 €       |                     |                                      |
| Abschreibungsgrundlage                                    | 169.312,50 €      |                     |                                      |
| davon Abschreibung 2,0 %                                  | <b>3.386,25 €</b> |                     |                                      |
| minus Werbungskosten (z.B. Fahrten zum Objekt)            | ca.               | <b>750,00 €</b>     |                                      |
| <b>neues zu versteuerndes Jahreseinkommen</b>             |                   | <b>97.973,31 €</b>  |                                      |
| daraus Steuer                                             |                   | <b>30.013,00 €</b>  |                                      |
|                                                           |                   |                     | <b>Steuerrückerstattung 851,00 €</b> |

### Steuerersparnis jährlich

|                                        |   |                 |
|----------------------------------------|---|-----------------|
| zzgl. 5,5 % Soli                       |   | 0,00 €          |
| zzgl. 8,0 % KiSt                       | 0 | 0,00 €          |
| <b>Steuerersparnis jährlich gesamt</b> |   | <b>851,00 €</b> |

### Ihr Aufwand für die Immobilie

|                                                  |                        |                   |
|--------------------------------------------------|------------------------|-------------------|
| jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung           |                        | <b>1.868,44 €</b> |
| jährl. Steuernachzahlung (Grundlage erstes Jahr) |                        | 851,00 €          |
| jährlicher Ertrag vor Tilgung                    |                        | <b>2.719,44 €</b> |
| <b>Ihr monatl. Ertrag vor Tilgung</b>            | (s. Haftungsvorbehalt) | <b>226,62 €</b>   |

### Tilgung

|                                                            |        |      |            |                |
|------------------------------------------------------------|--------|------|------------|----------------|
| anfänglich direkt von der Finanzierungssumme               | 1,50 % | p.a. | ----> mtl. | 206,25 €       |
| oder Endfälliges Darlehen mit Tilgungsersatzpolice         |        |      |            |                |
| evtl. Einsatz bereits vorhandener Verträge                 |        |      |            |                |
| <b>Ihr anfänglicher monatl. Aufwand inklusive Tilgung*</b> |        |      |            | <b>20,37 €</b> |

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



## Beschreibung

### Eigentumswohnung als Kapitalanlage in Dresden-Weißig

#### Investieren im Wachstumsstandort Dresden

Dresden zählt zu den wirtschaftlich stärksten Städten Ostdeutschlands und profitiert von einer kontinuierlich steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Insbesondere die Entwicklungen rund um das Technologiecluster „Silicon Saxony“ mit Milliardeninvestitionen von internationalen Unternehmen sorgen für neue Arbeitsplätze, steigende Kaufkraft und langfristig attraktive Perspektiven für Immobilieninvestoren. Gleichzeitig bleibt das Angebot an bezahlbaren und modernisierten Wohnungen begrenzt, was die Vermietbarkeit zusätzlich stärkt.

#### Attraktive Wohnlage in Dresden-Weißig

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Schönfeld-Weißig am östlichen Stadtrand von Dresden. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Dresdner Innenstadt. Familien, Berufspendler und ruhesuchende Mieter schätzen die hohe Lebensqualität, die gute Infrastruktur sowie die Nähe zu den gefragten Wohnlagen Bühlau und Weißer Hirsch.

#### Die Immobilie auf einen Blick

- ? Eigentumswohnung Nr. 12 im Dachgeschoss
- ? Ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ? Baujahr 1997
- ? Heizungsanlage 2021 erneuert
- ? Energieklasse D
- ? Kellerabteil, Stellplatz und Balkon vorhanden
- ? Gepflegte Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten
- ? Hochwertig und umfassend kernsaniert
- ? Modernes Badezimmer mit zusätzlichem Gäste-WC
- ? Neuer Designboden, moderne Elektrik und zeitgemäße Ausstattung
- ? Heller Wohnbereich mit großen Fensterflächen und Blick ins Grüne



## Neu saniert und neu vermietet

Die Wohnung wurde kürzlich hochwertig modernisiert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Die Neuvermietung wird aktuell professionell umgesetzt, sodass sich Käufer weder um Renovierungsmaßnahmen noch um die Mietersuche kümmern müssen.

Die erzielbare Kaltmiete beträgt:

796,50 € monatlich inklusive Stellplatz

Dies entspricht einer Jahreskaltmiete von:

9.558 € p.a.

Durch die hochwertige Sanierung, die attraktive Wohnlage sowie den hellen Dachgeschosscharakter bietet die Wohnung beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung und langfristig stabile Mieteinnahmen.

## Zahlen für Kapitalanleger

Kaufpreis: 175.000 €

Wohnfläche: ca. 59 m<sup>2</sup>

Jahreskaltmiete: 9.558 €

Bruttomietrendite: ca. 5,46 %

Hausgeld: 202 € monatlich

Instandhaltungsrücklage Wohnung: ca. 2.500 €

## Warum dieses Objekt interessant ist

- \* Wachstumsregion Dresden mit positiven Zukunftsperspektiven
- \* Hohe Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum
- \* Ruhige und grüne Wohnlage
- \* Hochwertig kernsanierte Wohnung
- \* Stellplatz inklusive
- \* Bereits neu vermietet bzw. professionelle Neuvermietung organisiert
- \* Attraktiver Kaufpreis im Verhältnis zum Dresdner Markt
- \* Solide Rendite mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial

## Interesse geweckt?



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Gerne stelle ich Ihnen die vollständige Investorenpräsentation, Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie sämtliche Objektunterlagen zur Verfügung.



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11