



ELSTERIX[®]

GmbH



LOUIS-COHN-HÖFE

KULTURDENKMAL IN GÖRLITZ



INHALT

Die ELSTERIX GmbH stellt sich vor	4
Immobilien zur Kapitalanlage	7
Ihre Vorteile	8
Stadt Görlitz	10
Lage der LOUIS-COHN-HÖFE	16
Die LOUIS-COHN-HÖFE	18
Vogelperspektive	24
LOUIS-COHN-HÖFE: Jakobstraße 2	25
Wohnungsaufteilung Jakobstraße 2	26
Grundrisse und Größen Jakobstraße 2	28
LOUIS-COHN-HÖFE: Jakobstraße 2A	41
Wohnungsaufteilung Jakobstraße 2A	42
Grundrisse und Größen Jakobstraße 2A	44
LOUIS-COHN-HÖFE im Überblick Jakobstraße 2 und 2A	54
LOUIS-COHN-HÖFE: Jakobstraße 3	55
Wohnungsaufteilung Jakobstraße 3	56
Grundrisse und Größen Jakobstraße 3	58
LOUIS-COHN-HÖFE im Überblick Jakobstraße 3	68
Ausstattungskriterien – Unsere Highlights im Objekt	70
Energetische Alternativversorgung	72
After Sales	73
Smart Home – Intelligentes Zuhause	74
Bau- und Ausstattungsbeschreibung	76
Bildergalerie zur Baubeschreibung	83
Bilder zur Baubeschreibung	84
Allgemeine Hinweise	86
Wichtige Hinweise zur praktischen Abwicklung	90
Allgemeine Risiken	91
Projekthaftung & Haftungsausschlüsse	92
Glossar	94



DIE ELSTERIX GMBH STELLT SICH VOR

Als ein im Osten Sachsens agierender Projektentwickler von Wohnimmobilien, sind wir ein Produktpartner für Finanz- und Versicherungsgesellschaften sowie Vermögensverwaltungen in ganz Deutschland. Hierbei setzen wir unseren Fokus auf nachhaltiges und modernes Wohnen in Wachstumsstädten, welches sichere und wertsteigernde Investments zur Folge hat.

Wir sind der Überzeugung, dass der Erfolg eines solchen Investments mit dem Wohle der Mieter einhergeht und setzen genau deshalb an diesem Punkt an.

Wir geben besonderen Menschen ein besonderes Zuhause!

Und genau weil wir dies tun, haben wir uns auf Immobilien spezialisiert, welche eine besondere Umgebung und erstklassiges Wohngefühl für alle Bewohner bieten:

Baudenkmäler, im Volksmund auch „Denkmalimmobilien“ genannt, sind unsere Leidenschaft!

Durch unser Geschäftsmodell tragen wir erheblich zu der regionalen Stadtentwicklung bei, dies erfüllt das gesamte Team voller Stolz.

Wir möchten unseren Kunden durch den Aufbau ihres Vermögens Sicherheit, innere Ruhe und Gelassenheit mit an die Hand geben. Um diese gesteckten Ziele verwirklichen zu können, folgen und handeln wir nach gewissen Werten, welche die Seele der ELSTERIX GmbH sowie unseren Erfolg ausmachen.

LEIDENSCHAFT: Leidenschaft ist unser Leistungsmotor. Wir leben unser Business und wir lieben Immobilien.

TEAMGEIST: Jeder unserer Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner ist Teil unserer ELSTERIX-Familie.

INNOVATIONSKRAFT: Wir sind neugierig, kreativ und schauen über den eigenen Tellerrand hinaus.

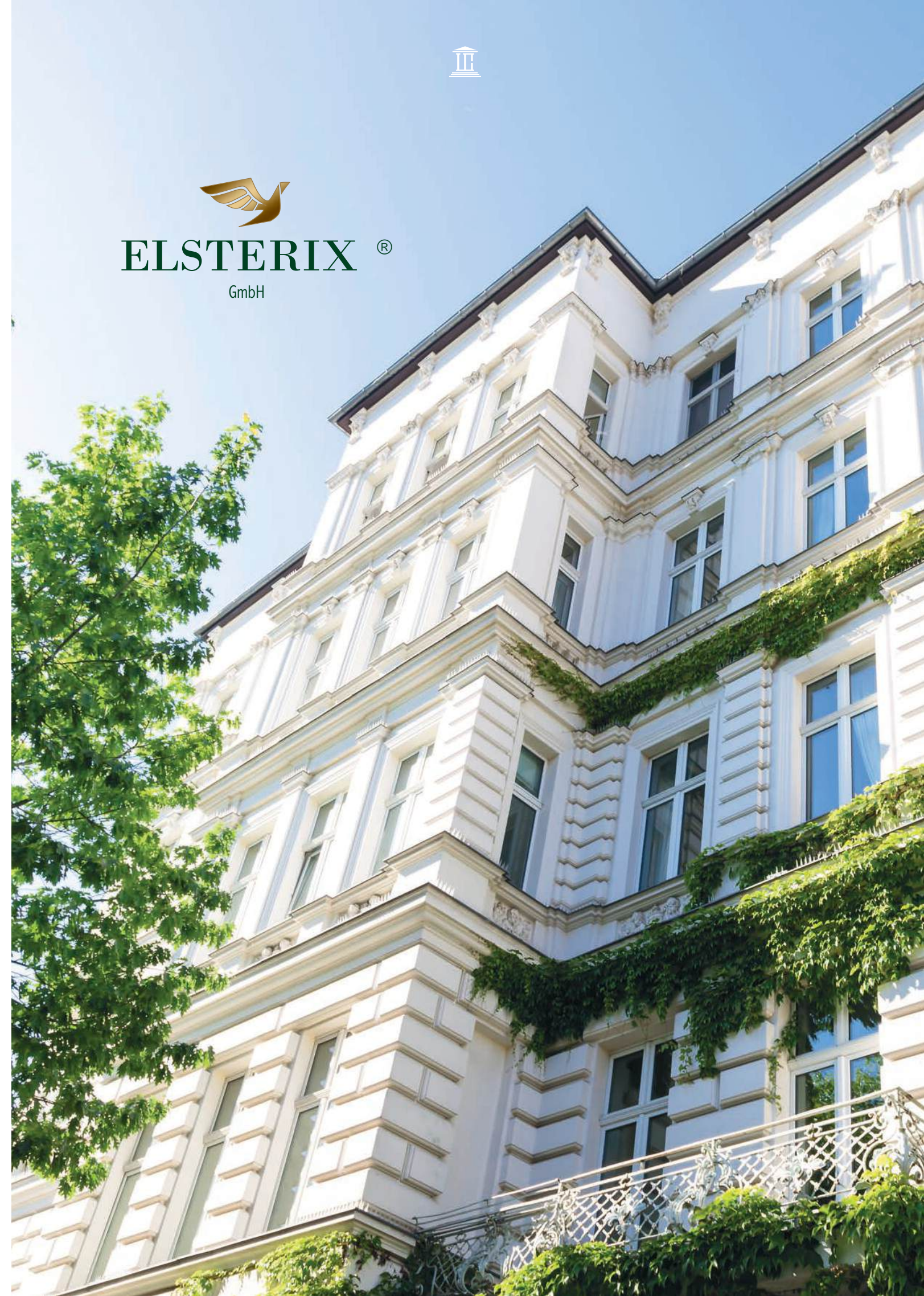
VERANTWORTUNG: All unsere Entscheidungen treffen wir unter den Aspekten der Nachhaltigkeit und der sozialen Verantwortung.

SERVICEORIENTIERT: Durch unser Engagement für das finanzielle Wohl unserer Kunden zu sorgen, leisten wir mehr als unsere Konkurrenz.

ERGEBNISORIENTIERT: Ergebnisse sind die Voraussetzung für unseren Erfolg!



ELSTERIX®
GmbH





MISSION

IHRE ZUKUNFT IST UNSERE MISSION!

Darunter verstehen wir, in jeder einzelnen von uns ausgeübten Tätigkeit am Markt, die Vorteile für unsere Partner und Kunden zu finden, zu erarbeiten und langfristig zu sichern. Speziell im Bereich der Finanzen, beim Vermögensaufbau und bei der Vermögensabsicherung leisten wir einen wesentlichen Beitrag.

Darüber hinaus gehören neben der Leidenschaft für die Dinge, die wir täglich tun, Innovationskraft und Liebe zum Detail, um die von uns durchgeführten Immobilienprojekte zukunftsicher mit Ihnen, den „richtigen“ Kunden zusammenzuführen.

Im ersten Schritt einer Beratung mit unseren Kunden, geht es um die gemeinsame Strategieentwicklung und um das passende, auf die Ziele und Wünsche ausgerichtete Immobilienkonzept für Sie. Denn die Ziele und Wünsche unserer Kunden sind die Basis für ein funktionierendes Investment in Immobilien.

Neben der für uns selbstverständlichen Begleitung unserer Kunden während der gesamten

Kaufabwicklung, verstehen wir uns zudem verstärkt als Partner nach dem Kaufprozess. Aus unserer Erfahrung wissen wir nur zu gut, dass erst nachdem eine Immobilie in den eigenen Besitz übergegangen ist, Fragen und Situationen auftreten, die komplett neu sind. Hier sind wir für Sie da!

Mit unserem Wissen, unserem Netzwerk sowie unserer Leidenschaft, für unsere Kunden mehr zu tun, als sie erwarten, bieten wir langfristige Sicherheit und Freiheit. Wir leben unser Business und wir lieben Immobilien.



„BAUDENKMÄLER SIND MEHR ALS IMMOBILIEN, SIE SIND GESCHICHTE UND LEIDENSCHAFT.“

Zitat Stefan Strauß, Geschäftsführer ELSTERIX GmbH



IMMOBILIEN ZUR KAPITALANLAGE

Die klassische Altersvorsorge mit verschiedenen Sparmodellen verliert für viele zunehmend an Bedeutung. Angespartes Geld unterliegt der Inflation. Über längere Zeiträume verliert es daher automatisch an Wert.

Eine wertbeständige Immobilie bietet vielen Menschen eine Möglichkeit zur Sicherung ihrer Zukunft. Doch selbst Eigenheimbauer haben mit steigenden Zinsen, Instandhaltungskosten und unvorhergesehenen Risiken zu kämpfen.

Im Gegensatz zum Eigenheimbauer bieten Kapitalanleger ihre Immobilie zur Vermietung an. Der Kaufpreis wird über Mieteinnahmen mitfinanziert. Die Inflation wird genutzt, um höhere Mieten zu generieren. Der Wert ihrer Investition steigt im Allgemeinen und die Renditen nehmen unter normalen Umständen stetig zu. Entscheiden Sie selbst, ob Sie mit zusätzlichen Einnahmen und jährlichen Steuervorteilen Ihre Altersvorsorge sicher und effektiv gestalten.



WERTSTEIGERUNG

Stabile Mieteinnahmen zum Renteneintritt



STEUERVORTEILE

Von staatlichen Zuschüssen und steuerlichen Vergünstigungen profitieren



SCHUTZ VOR GELDENTWERTUNG

Geld nachhaltig vor der Inflation schützen



IHRE VORTEILE

STEUERN SPAREN MIT EINER KAPITALANLAGE IN HISTORISCHEN WÄNDEN.

Partizipieren Sie von steuerlichen Vorteilen durch erhöhte Abschreibungen auf Denkmalimmobilien (§7i / 7h EStG):

- * Sie haben die Möglichkeit den geförderten Anteil der Sanierungskosten, in einem Zeitraum von 12 Jahren steuerlich geltend zu machen.

Qualifizierte Wohnungseigentums(WEG)-Verwaltung und professionelle Mietverwaltung:

- * Wir kümmern uns um die Koordination Ihrer Immobilie.

Vermögensaufbau, Pixabay



IHRE VORTEILE



KFW DARLEHEN BIS MAX. 150.000 EURO UND TILGUNGSZUSCHUSS BIS ZU 15.000 EURO.

Attraktive KfW-Förderung
(Effizienzhaus Denkmal EE, Programm 261):

- * Erwerben Sie Ihre Immobilie mittels lukrativen KfW-Kredites inklusive eines Tilgungszuschusses von 10 % i. H. von bis zu 15.000 Euro.
- * Kreditsumme bis max. 150.000 Euro

Wir sanieren selbst:

- * Festpreis- und Fertigstellungsgarantie

Lebenslanges Serviceversprechen:

- * digitale After Sales Plattform für Käufer



GÖRLITZ IST WUNDERSCHÖN!
RENAISSANCE, BAROCK, JUGENDSTIL,
GRÜNDERZEIT – ALLES DA.



Görlitz, Adobe Stock



FILM- UND EUROPASTADT GÖRLITZ

Görlitz ist die östlichste Stadt Deutschlands und liegt direkt an der polnischen Grenze – in unmittelbarer Nähe zum Lausitzer Gebirge. Bereits im Mittelalter entwickelte sich Görlitz zu einem reichen Handelszentrum an der größten Fernstraße Europas, der Via Regia. Sie führte von Spanien nach Russland und traf hier im Herzen der Altstadt auf die Bernsteinstraße, von der Ostsee nach Böhmen. Der Görlitzer Schönhof, das älteste Renaissance-Bürgerhaus Deutschlands aus dem Jahre 1526, befindet sich im Zentrum der Stadt und verkörpert den steingewordenen Reichtum seiner Besitzer. Während der Industrialisierung im 19. Jahrhundert erlebte Görlitz zudem seine zweite Blüte und gehörte damit über lange Zeit hinweg zu einer der reichsten Städte Deutschlands.

Görlitz blieb im Zweiten Weltkrieg größtenteils von Bombenangriffen verschont, was zur Folge hatte, dass heute nahezu alle Phasen der Baugeschichte wiedergefunden werden können. In kaum einer anderen deutschen Stadt spiegeln sich die architektonischen Merkmale, von Mittelalter und Renaissance über Barock und Gründerzeit bis hin zum Jugendstil, so erhalten wieder. Mit seinen mehr als 4.000 Baudenkmälern besitzt Görlitz daher das größte Denkmalgebiet Deutschlands. Viele der Bauwerke sind im Original erhalten geblieben und wurden nachhaltig saniert. Durch die beeindruckende Architektur erlangte Görlitz welt-

weite Bekanntheit als Filmstadt und war unter anderem die Kulisse für Hollywood-Produktionen wie zum Beispiel „In 80 Tagen um die Welt“ und „Grand Budapest Hotel“. Diesem Aspekt verdankt die Stadt den Beinamen „Görliwood“.

Gerade einmal neun fahrradfreundliche Kilometer von den „Prachtbauten“ der einzigartigen Görlitzer Altstadt entfernt, befindet sich ein Naturparadies rund um den 900 Hektar großen Berzdorfer See, seinen Sandstränden und der nahe gelegenen „Landeskrone“ – dem Görlitzer Hausberg. Naturverbundene und sportlich Aktive können hier Radfahren, Schwimmen und Surfen oder einfach entspannen und sich eine Auszeit genehmigen. Zudem bieten das Zittauer-, Iser- und Riesengebirge in der näheren Umgebung die Möglichkeit zum Ski fahren, wandern und klettern.

EINE STARKE REGION

57.375 < 57.596

Einwohner
(08/2023)

Einwohner
(03/2024)

67,93 km²

Fläche der Stadt

4.000 +

denkmalgeschützte Gebäude

seit 2010

Kulturhauptstadt

seit 1998

Europastadt Görlitz / Zgorzelec



**DIE EUROPASTADT GÖRLITZ /
ZGORZELEC GMBH (EGZ) WURDE
2007 ALS 100 %-IGE GESELLSCHAFT
DER STADT GÖRLITZ GEGRÜNDET.**



STANDORTMARKETING



WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



TOURISMUSMANAGEMENT



10 GRÜNDE FÜR EINE INVESTITION IN DEN STANDORT GÖRLITZ

1.

Deutsches Zentrum für Astrophysik

2.

Das Innovationszentrum „InnoLabs Görlitz
GmbH“

3.

Neubau und Erweiterung des Landratsamtes
Görlitz

4.

Siemens Energy, Standort Görlitz

5.

Hochschule Zittau / Görlitz

6.

Klimaneutralität bis 2030
(Energie & Klimaschutzaktivitäten)

7.

Hollywood Drehort „Görliwood“

8.

Weltweit größter Softwaretester EXPLEO

9.

Birkenstock Gruppe, Standort Görlitz
(größter Standort der gesamten Gruppe weltweit)

10.

Berzdorfer See



GÖRLITZ – EIN TAUSENDJÄHRIGES JUWEL DER BAUKUNST

Gemeinsam mit der polnischen Stadt Zgorzelec, welche lediglich einen Spaziergang über die Neiße entfernt liegt, bildet Görlitz eine grenzüberschreitende Doppelstadt im Zentrum Europas. Zwischen Breslau im Osten und Dresden im Westen entwickelt sich hier ein bevölkerungsreicher Wirtschafts- und Kulturraum mit außergewöhnlichen Chancen und Möglichkeiten.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung des traditionsreichen Wirtschaftsstandorts Görlitz hat insbesondere in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Görlitz ist durch ein breites Branchenspektrum gekennzeichnet, welches sich vom Maschinen- und Anlagenbau, über Medizintechnik und Fahrzeugbau bis hin zu IT-Dienstleistern und Softwaregesellschaften erstreckt.

Neue Impulse erhalten diese zum einen, durch die Ansiedlung von wissenschaftlichen Einrichtungen, wie dem Kompetenzzentrum für Wasserstofftechnologien und zum anderen, durch die Entwicklungen und Fördermöglichkeiten im Rahmen des Strukturwandels der Lausitz. International bekannte Firmen wie Siemens, Bombardier oder Birkenstock gehen dabei Hand in Hand mit innovativen kleinen und mittelständigen Unternehmen. Zudem verzeichnet auch die Tourismusbranche seit Jahren Zuwachsraten und baut ihr Angebot stetig aus. Doch auch soziokulturell hat Görlitz einiges zu bieten.

So erinnert das „Kühlhaus“ – ein gigantisches Areal, auf dem ein Jugend- und Kommunikationszentrum betrieben wird, an Berlin-Kreuzberg in den achtziger Jahren. In alten Industriegebäuden werden hier Konzerte, Workshops, Filmvorführungen und Seminare veranstaltet, welche durch die Robert Bosch Stiftung unterstützt werden.



„ICH FÜHLE MICH HIER WOHL. ICH GLAUBE, DIE STADT HAT AUF BEIDEN SEITEN EINE IDEALE GRÖSSE: MAN KENNT SICH NOCH, KANN SICH ABER AUCH IN RUHE LASSEN. MAN KANN SICH AUFEINANDER VERLASSEN, IST ABER NICHT VONEINANDER ABHÄNGIG. MAN KANN ALLES AUF KURZEN WEGEN ZU FUSS ODER MIT DEM RAD ERLEDIGEN, HAT ABER GENUG PLATZ, SICH FREIZULAUFEN.“

— Alex Krüger, Unternehmer in Görlitz —



LAGE DER LOUIS-COHN-HÖFE

Die drei Gebäude Jakobstraße 2, 2A und 3 liegen in zentraler und begehrter Lage in der Innenstadt von Görlitz. Die Umgebung ist geprägt von beeindruckender Architektur und einem besonderen Flair, das die Stadt zu einem der schönsten Orte Deutschlands macht. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zahlreicher Sehenswürdigkeiten, wie dem Untermarkt mit seinen prächtigen Bürgerhäusern und dem beeindruckenden Jugendstil-Kaufhaus, welches als Filmkulisse internationale Bekanntheit erlangt hat.

Dank der zentralen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmög-

lichkeiten, Apotheken, Ärzte und Schulen fußläufig erreichbar. Auch das gastronomische Angebot in der Altstadt bietet eine Vielfalt an Restaurants, Cafés und Bars, die sowohl Einheimische als auch Touristen anziehen.

Für Erholung und Freizeit steht der nahegelegene Stadtpark oder die idyllische Neiße zur Verfügung. Hier können Spaziergänge, Radtouren und andere Aktivitäten in der Natur genossen werden. Die verkehrstechnische Anbindung ist ebenfalls ausgezeichnet: Der Görlitzer Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und durch die Nähe zur polnischen Grenze eröffnet sich eine internationale Perspektive.

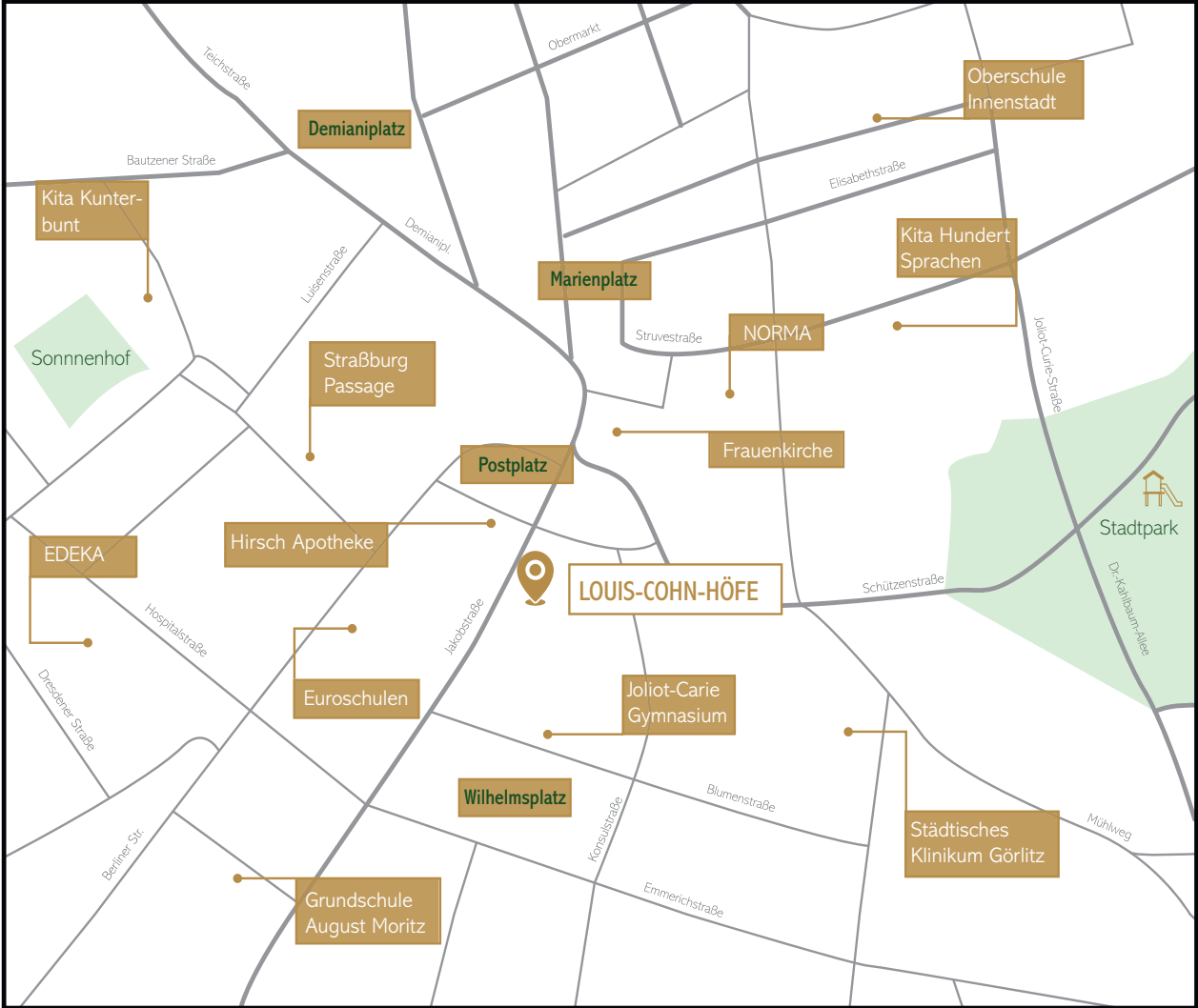
DIE UMGEBUNG

750 m
in die Altstadt

3 Min
Fußweg zum
Bus

950 m
zur Universität

3 Min.
mit dem Rad
zum Stadtpark



Entfernungen zu Fuß

	12 Minuten 850 m	Bahnhof Görlitz		3 Minuten 230 m	Joliot-Curie-Gymnasium
	7 Minuten 550 m	Kindergärten		6 Minuten 400 m	Grundschule August Moritz
	9 Minuten 650 m	EDEKA		7 Minuten 550 m	Oberschule Innenstadt



DIE LOUIS-COHN-HÖFE JAKOBSTRASSE 2, 2A UND 3

Die Gebäude tragen einen bedeutenden historischen Hintergrund und sind eng mit der jüdischen Unternehmerfamilie Louis Cohn verbunden, die im 19. Jahrhundert eine erfolgreiche Strumpfwarenfabrik in Görlitz betrieb und hier wohnte und arbeitete.

Die Strumpfwarenfabrik wurde 1846 von Louis Cohn am Marienplatz 2 in Görlitz gegründet. 1895 verlegte die Familie ihren Betrieb in die Jakobstraße. Im Jahr 1896 wurde die Fabrik im Hinterhof errichtet.

Im Dezember 1938 jedoch wurde der Besitz der jüdischen Familie Cohn samt der Fabrik zwangsverstaatlicht. Die nationalsozialistischen Behörden

setzten einen neuen Geschäftsführer ein. In der Folge flohen die Familien Cohn, Feldmann und Milchner aus Görlitz, konnten der Verfolgung entkommen und begaben sich ins Exil. Heute leben Nachfahren der Familie Cohn in Israel, Brasilien und den USA.

Nach dem Verlust des Familienbesitzes fanden zahlreiche andere Geschäfte in den Räumlichkeiten in der Jakobstraße 2 und 3 Platz. Dazu gehörten unter anderem 1941 die Miele & Co. AG, ein Juwelier und Goldschmied, ein Zigarren- und Schokoladenhandel sowie eine Lebensmittel- und Feinkosthandlung für Tabakwaren (1925) und das Kaffeegeschäft „Kaisers“ (1932).



Visualisierung Straßenansicht Jakobstraße 2 und 3 (Home Comfort Dresden GmbH)

Die Kapitalanlage richtet sich an Investoren, die die Wohneinheit mit dem Ziel der langfristigen Vermietung erwerben wollen. Die neuen Eigentumswohnungen bieten eine hervorragende Gelegenheit, in eine attraktive und zugleich geschichtsträchtige Immobilie zu investieren.

Bei den Häusern Jakobstraße 2, 2A und 3 handelt es sich um Gründerzeitgebäude, welche zum Ende des 19. Jahrhunderts erbaut wurden. Es besteht aus 2 Hauptgebäuden, Jakobstraße 2 und 3, sowie einem Seitenflügel, die Jakobstraße 2A. Nach Baufertigstel-

lung werden insgesamt 32 bezugsfertige Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten und 24 Stellplätze entstanden sein. Geplante Balkone, Loggien und Terrassen, ebenso ein Spielplatz, sollen für ein befreites und komfortables Wohngefühl sorgen.

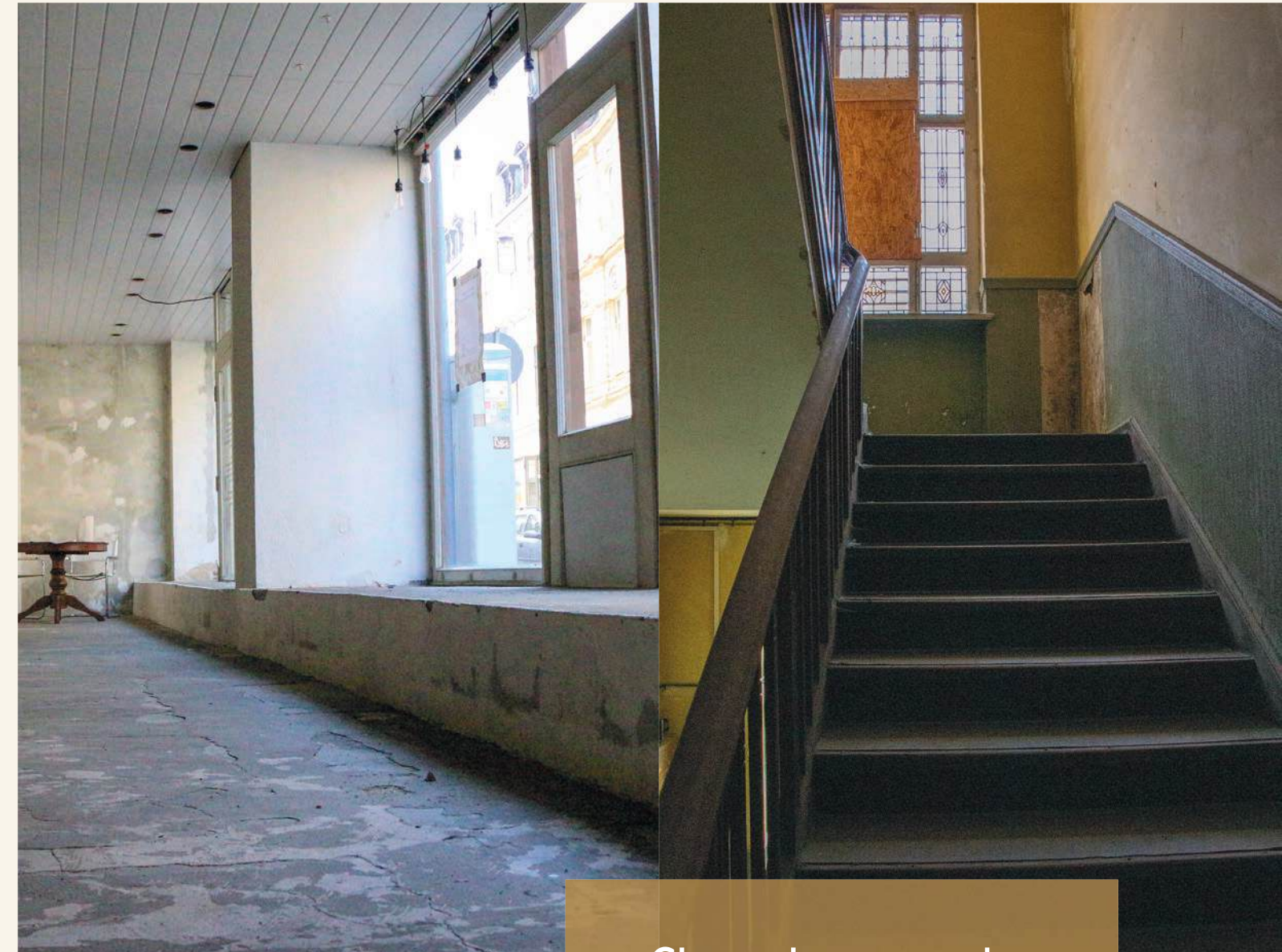
Um die Wohnbarkeit auch für Menschen im höheren Alter gewährleisten zu können, wird bei der Sanierung auf eine barrierearme Bauweise Wert gelegt. Mittels einer hohen, baulichen Qualität der Sanierungsmaßnahmen, sowie moderner Ausstattungen in den Wohnungen, wird die langfristige Werthaltigkeit und Vermietbarkeit der Immobilie gesichert.



LOUIS-COHN-HÖFE



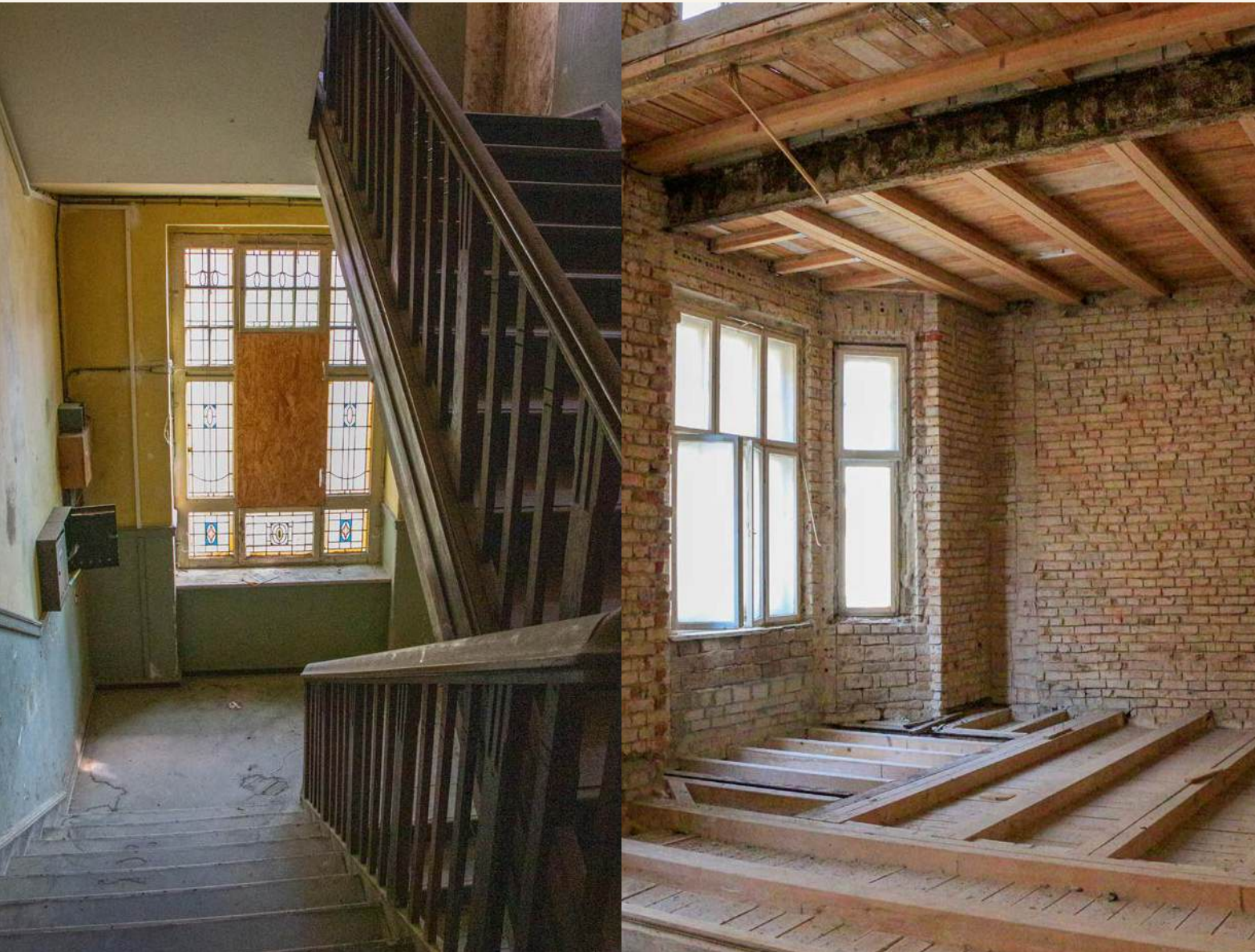
Bilder Innenansichten Objekt Jakobstraße 2 und 3 Görlitz, ELSTERIX GmbH



Charakterstarke
Altbausubstanz



LOUIS-COHN-HÖFE

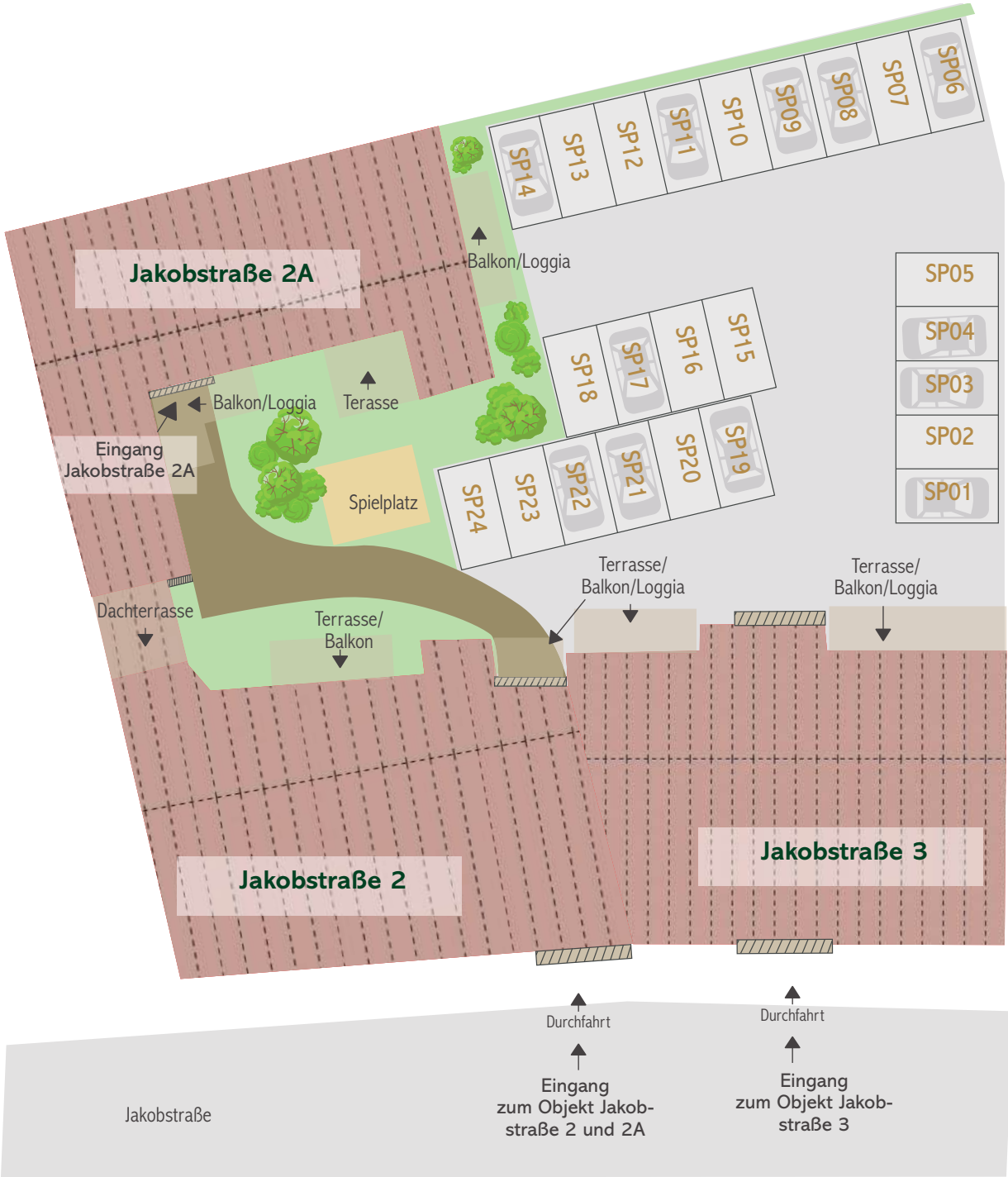


Bilder Innenansichten Objekt Jakobstraße 2 und 3 Görlitz, ELSTERIX GmbH





VOGELPERSPEKTIVE



LOUIS-COHN-HÖFE: JAKOBSTRASSE 2

Das 4-geschossige Mehrfamilienhaus, besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse und einem Dachgeschoss. In der Jakobstraße 2 werden nach Baufertigstellung 12 bezugsfertige Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten und 9 Stellplätze entstanden sein, diese sind den jeweiligen Wohnungen zugeteilt.



Visualisierung Objekt Hinteransicht, Home Comfort Dresden GmbH



WOHNUNGSaufteilung JAKOBSTRASSE 2



DG

WE11 3-R. ca. 104,2 m ²	WE12 3-R. ca. 70,2 m ²
---------------------------------------	--------------------------------------

3.OG

WE9 3-R. ca. 89,8 m ²	WE8 2-R. ca. 57,0 m ²	WE10 3-R. ca. 79,9 m ²
-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------

2.OG

WE6 3-R. ca. 88,0 m ²	WE5 2-R. ca. 55,5 m ²	WE7 3-R. ca. 83,4 m ²
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

1.OG

WE3 3-R. ca. 87,5 m ²	WE2 2-R. ca. 55,5 m ²	WE4 3-R. ca. 82,8 m ²
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

EG

WE1 3-R. ca. 73,7 m ²	G G1-3 ca. 96,7 m ²
-------------------------------------	------------------------------------



Gewerbe



Wohneinheit

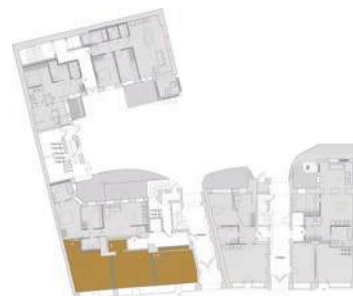
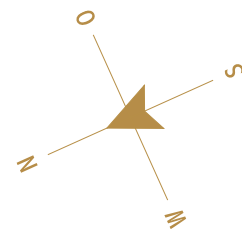


Wohneinheit auf Rückseite des Objekts



GRUNDRISSE UND GRÖSSEN JAKOBSTRASSE 2
ERDGESCHOSS

GEWERBE
96,7 m²



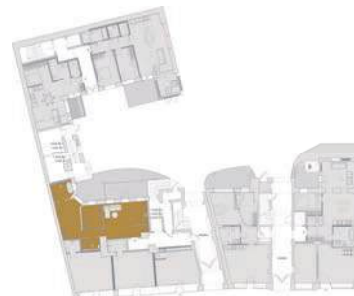
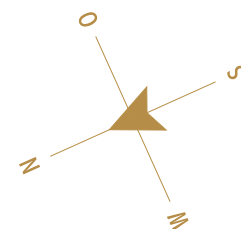
GEWERBE
3 Gewerberäume
3 WC's

Dieses Gewerbe enthält zwei Stellplätze. (SP24, SP23)



ERDGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 2

3-RAUM
WOHNUNG
73,7 m²

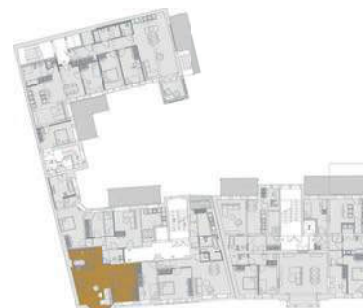
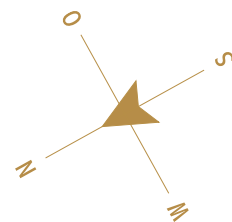


WE 1			
Wohnküche	21,11 m ²	Flur	10,94 m ²
Schlafzimmer	16,75 m ²	Kinder-/Arbeitszimmer	9,86 m ²
Gäste-WC	4,04 m ²	Terrasse 25 %	3,37 m ²
Bad	6,63 m ²	Abstellraum	1,02 m ²



1. OBERGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 2

2-RAUM
WOHNUNG
55,5 m²

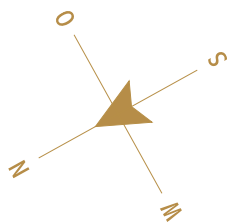


WE 2			
Wohnküche	30,70 m ²	Schlafzimmer	12,08 m ²
Flur	4,75 m ²	Bad	6,43 m ²
Abstellraum	1,54 m ²		



1. OBERGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 2

3-RAUM
WOHNUNG
87,5 m²

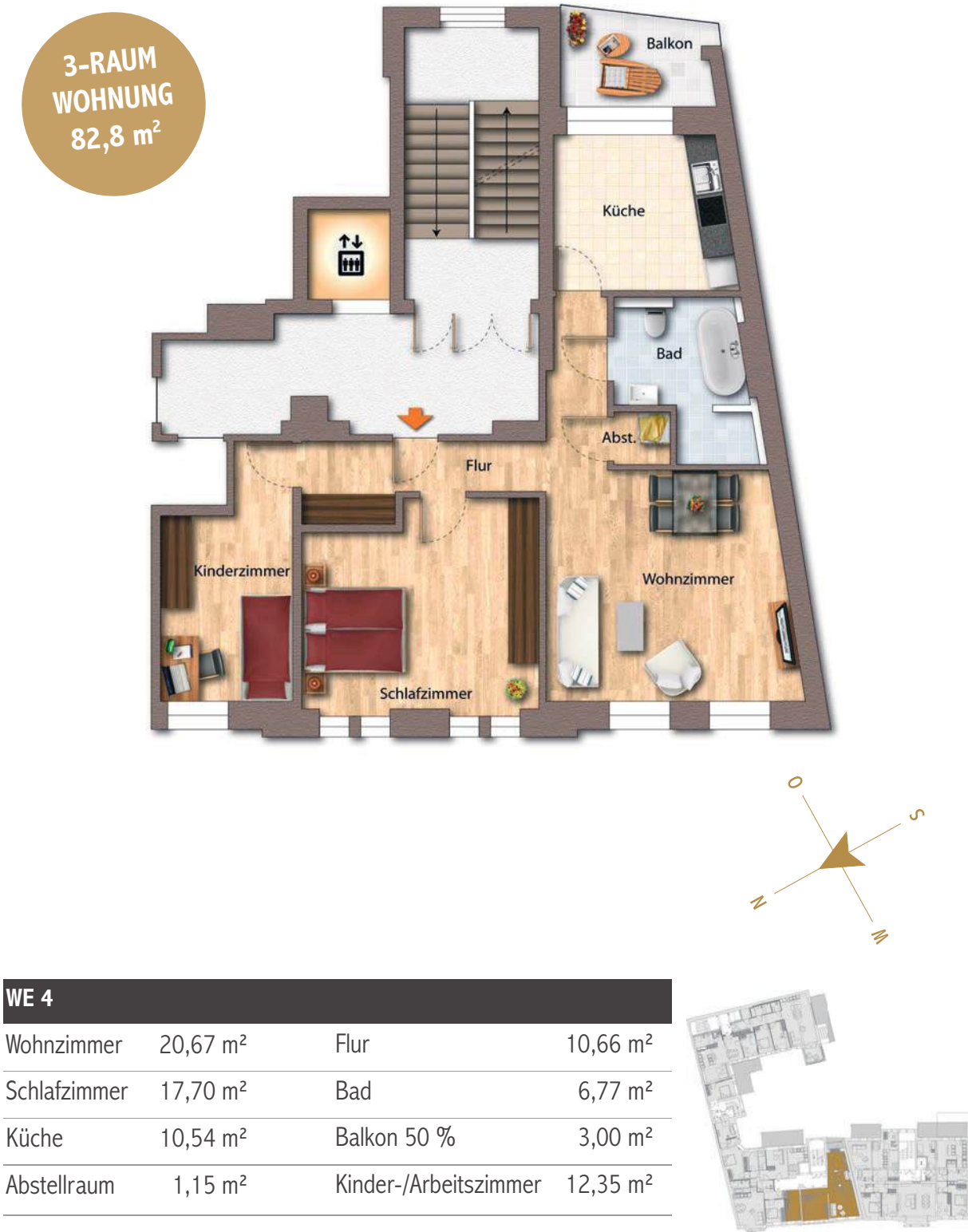


WE 3			
Wohnküche	21,68 m ²	Kinder-/Arbeitszimmer	13,22 m ²
Schlafzimmer	16,55 m ²	Gäste-WC	4,21 m ²
Flur	11,59 m ²	Balkon 50 %	8,42 m ²
Bad	10,21 m ²	Abstellraum	1,63 m ²

Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP08)



1. OBERGESCHOSS JAKOBSTRASSE 2



Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP09)



2. OBERGESCHOSS JAKOBSTRASSE 2





2. OBERGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 2



WE 6			
Wohnküche	22,04 m²	Kinder-/Arbeitszimmer	13,66 m²
Schlafzimmer	16,57 m²	Gäste-WC	4,52 m²
Flur	10,84 m²	Balkon 50 %	8,42 m²
Bad	10,21 m²	Abstellraum	1,73 m²

Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP10)



2. OBERGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 2



WE 7			
Wohnzimmer	20,41 m²	Flur	12,06 m²
Schlafzimmer	17,19 m²	Bad	6,77 m²
Küche	10,54 m²	Kinder-/Arbeitszimmer	12,35 m²
Abstellraum	1,09 m²	Balkon 50 %	3,00 m²

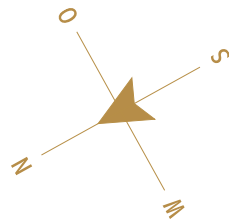
Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP11)





3. OBERGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 2

2-RAUM
WOHNUNG
57,0 m²

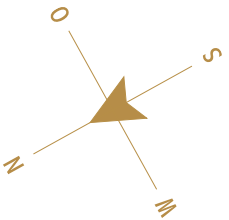


WE 8			
Wohnküche	27,82 m ²	Schlafzimmer	15,35 m ²
Flur	5,12 m ²	Bad	6,43 m ²
Abstellraum	1,54 m ²	Balkon 50 %	0,75 m ²



3. OBERGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 2

3-RAUM
WOHNUNG
89,8 m²



WE 9			
Wohnküche	22,59 m ²	Kinder-/Arbeitszimmer	3,65 m ²
Schlafzimmer	16,57 m ²	Gäste-WC	4,66 m ²
Flur	11,84 m ²	Balkon 50 %	8,42 m ²
Bad	10,36 m ²	Abstellraum	1,73 m ²

Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP12)



3. OBERGESCHOSS JAKOBSTRASSE 2



WE 10			
Wohnküche	29,08 m²	Kinder-/Arbeitszimmer	11,38 m²
Schlafzimmer	15,55 m²	Bad	7,03 m²
Garderobe	6,46 m²	Balkon 50 %	2,09 m²
Abstellraum	1,09 m²	Loggia 50%	3,00 m²
Flur	4,21 m²		

Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP13)



DACHGESCHOSS JAKOBSTRASSE 2



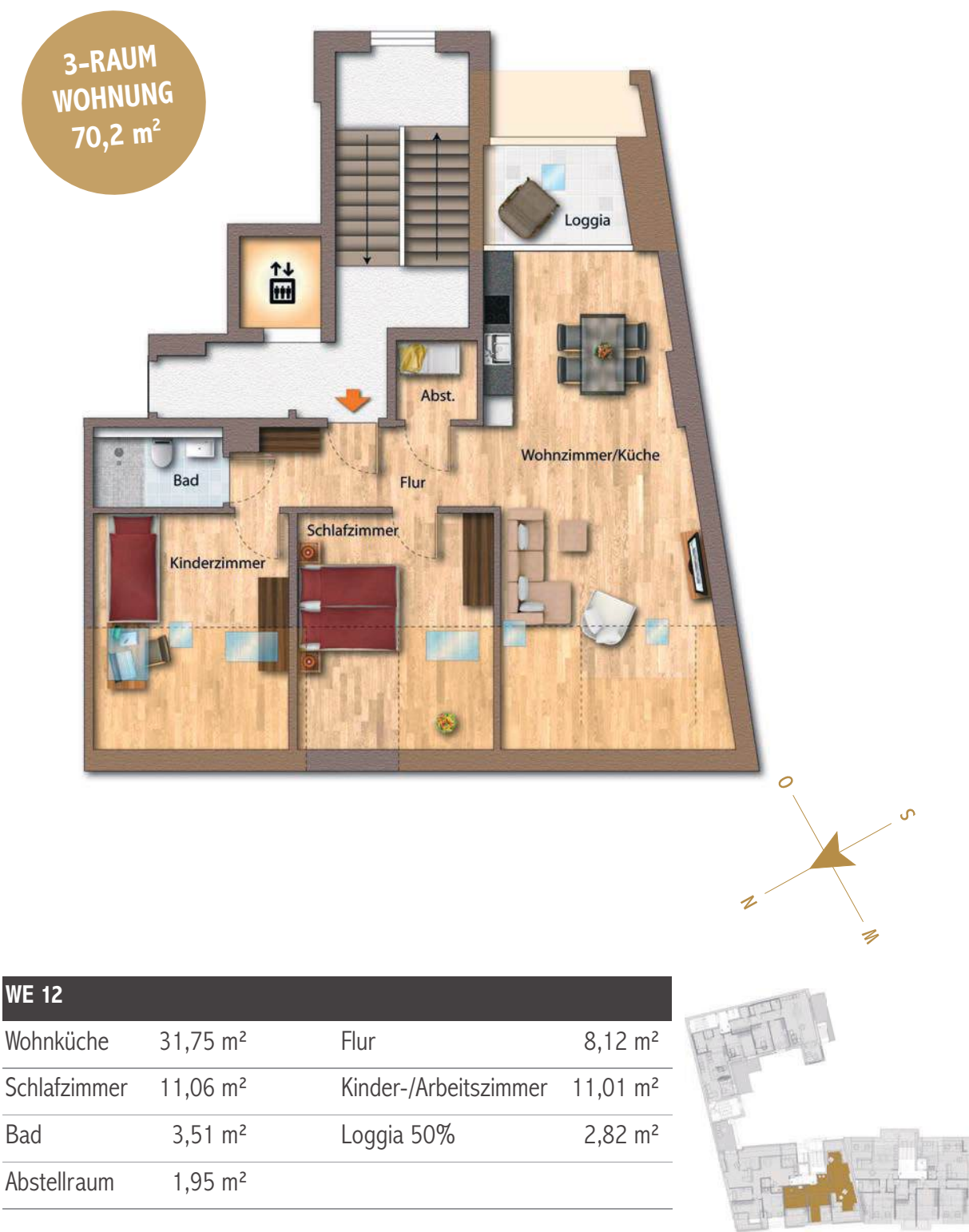
WE 11			
Wohnküche	48,31 m²	Kinder-/Arbeitszimmer	14,41 m²
Schlafzimmer	15,28 m²	Gäste-WC	1,67 m²
Flur	5,12 m²	Balkon 50 %	7,29 m²
Bad	6,63 m²	Abstellraum	2,21 m²
Flur	3,31 m²		

Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP14)





DACHGESCHOSS JAKOBSTRASSE 2



LOUIS-COHN-HÖFE: JAKOBSTRASSE 2A

Auch dieses Gebäude ist ein 4-geschossige Mehrfamilienhaus, mit einem zusätzlichem Dachgeschoss. Es wurde damals als Fabrikgebäude an die Jakobstraße 2 angebaut. Es gibt ein Erdgeschoss, 3 Obergeschosse und ein Dachgeschoss. Nach Baufertigstellung werden in diesem Gebäude 10 bezugsfertige Wohneinheiten und 7 Stellplätze entstanden sein, diese sind den jeweiligen Wohnungen zugeteilt.



Visualisierung Objekt Ansicht Jakobstraße 2A, Home Comfort Dresden GmbH



WOHNUNGSaufteilung JAKOBSTRASSE 2A

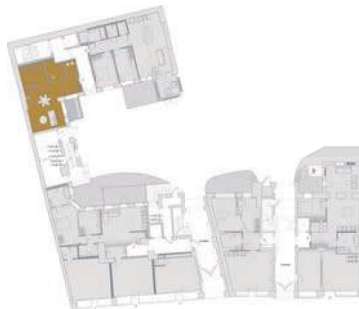
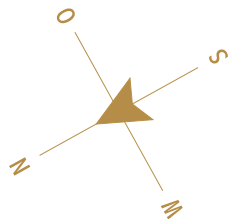




GRUNDRISSSE UND GRÖSSEN JAKOBSTRASSE 2A

ERDGESCHOSS

2-RAUM
WOHNUNG
55,4 m²



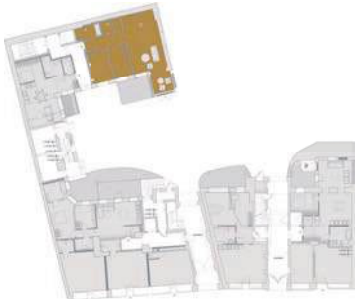
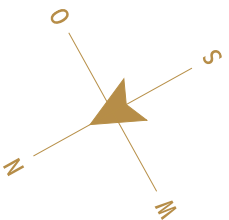
WE 13			
Wohnküche	37,14 m ²	Flur	7,85 m ²
Bad	6,31 m ²	Abstellraum	2,90 m ²
Terrasse 25 %	1,20 m ²		



ERDGESCHOSS

JAKOBSTRASSE 2A

4-RAUM
WOHNUNG
94,6 m²



WE 14			
Wohnküche	37,74 m ²	Flur	8,83 m ²
Schlafzimmer	14,25 m ²	Bad	6,42 m ²
Zimmer	7,73 m ²	Kinder-/Arbeitszimmer	11,76 m ²
Abstellraum	2,08 m ²	Terrasse 25 %	3,37 m ²
Gäste-WC	2,44 m ²		

Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP15)



1. OBERGESCHOSS JAKOBSTRASSE 2A

3-RAUM
WOHNUNG
86,6 m²



WE 15			
Wohnküche	35,43 m ²	Zimmer	10,64 m ²
Flur	7,99 m ²	Bad	7,21 m ²
Schlafzimmer	13,70 m ²	Abstellraum	1,14 m ²
Balkon 50 %	10,45 m ²		

Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP16)



1. OBERGESCHOSS JAKOBSTRASSE 2A

4-RAUM
WOHNUNG
106,8 m²



WE 16			
Wohnküche	39,35 m ²	Flur	15,81 m ²
Schlafzimmer	13,19 m ²	Bad	6,01 m ²
Zimmer	7,46 m ²	Balkon 50 %	7,43 m ²
Abstellraum	2,51 m ²	Kinder-/Arbeitszimmer	12,62 m ²
Gäste-WC	2,40 m ²		

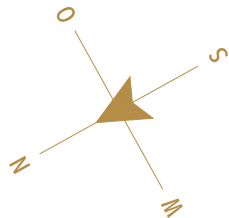
Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP17)





2.OBERGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 2A

3-RAUM
WOHNUNG
85,2 m²



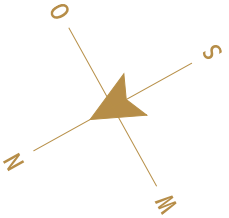
WE 17			
Wohnküche	35,29 m ²	Zimmer	9,92 m ²
Flur	7,88 m ²	Bad	7,03 m ²
Schlafzimmer	13,40 m ²	Abstellraum	1,24 m ²
Balkon 50 %	10,45 m ²		

Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP18)



2. OBERGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 2A

4-RAUM
WOHNUNG
107,4 m²



WE 18			
Wohnküche	39,52 m ²	Flur	15,70 m ²
Schlafzimmer	13,44 m ²	Bad	6,01 m ²
Zimmer	7,75 m ²	Kinder-/Arbeitszimmer	12,62 m ²
Abstellraum	2,56 m ²	Balkon 50 %	7,43 m ²
Gäste-WC	2,40 m ²		

Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP19)

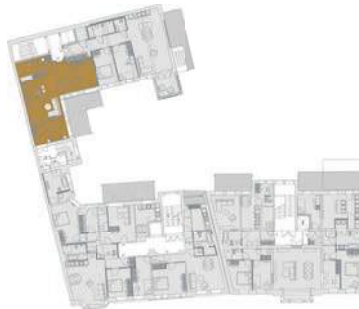


3.OBERGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 2A

3-RAUM
WOHNUNG
84,5 m²



WE 19			
Wohnküche	33,65 m ²	Zimmer	9,47 m ²
Flur	8,44 m ²	Bad	7,03 m ²
Schlafzimmer	14,19 m ²	Abstellraum	1,24 m ²
Balkon 50 %	10,45 m ²		



Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP20)



3. OBERGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 2A

4-RAUM
WOHNUNG
108,2 m²



WE 20			
Wohnküche	39,52 m ²	Flur	15,70 m ²
Schlafzimmer	14,19 m ²	Bad	6,01 m ²
Zimmer	7,75 m ²	Kinder-/Arbeitszimmer	12,62 m ²
Abstellraum	2,56 m ²	Balkon 50 %	7,43 m ²
Gäste-WC	2,40 m ²		

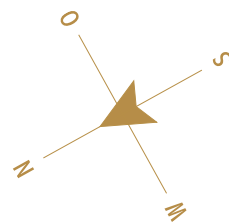


Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP21)



DACHGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 2A

2-RAUM
WOHNUNG
73,4 m²

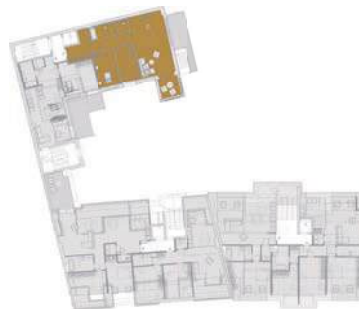
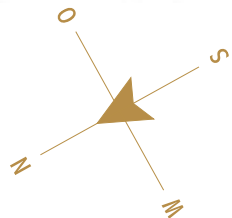


WE 21			
Wohnküche	30,87 m ²	Flur	11,27 m ²
Bad	5,95 m ²	Schlafzimmer	13,06 m ²
Abstellraum	1,65 m ²	Balkon 50 %	10,59 m ²



DACHGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 2A

4-RAUM
WOHNUNG
109,2 m²



WE 22			
Wohnküche	39,52 m ²	Flur	15,75 m ²
Schlafzimmer	14,95 m ²	Bad	6,01 m ²
Zimmer	7,75 m ²	Balkon 50 %	7,43 m ²
Abstellraum	2,56 m ²	Kinder-/Arbeitszimmer	12,85 m ²
Gäste-WC	2,40 m ²		

Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP22)

LOUIS-COHN-HÖFE IM ÜBERBLICK

JAKOBSTRASSE 2 UND 2A

ANLAGENTYP	Denkmalimmobilie
EIGENTÜMER	ELSTERIX GmbH, Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee 6 01471 Radeburg
ANGEBOTENES GEBÄUDE	Jakobstraße 2 und 2A, 02826 Görlitz
ANZAHL EINHEITEN	22 Wohneinheiten + 3 Gewerbeeinheiten + 17 Stellplätze
WOHNUNGSGRÖSSEN	55,4 m² bis 109,2 m²
KAUFPREIS PRO WOHN-EINHEIT INKL. STELLPLATZ	241.000,00 – 487.000,00 Euro
ERWERBSNEBENKOSTEN	ca. 7,5 % des Kaufpreises, derzeit 5,5 % Grunderwerbsteuer sowie ca. 2 % für Notar- und Grundbuchkosten, Zinsen, Bereitstellungskosten während der Bauzeit nach Anfall
INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN	nach Beschluss der Eigentümer ggf. ca. 0,65 Euro/m² pro Monat
MIETERWARTUNG	ca. 8,30 Euro Euro/m² Wohnfläche, als erzielbare Miete nach Fertigstellung
VERWALTUNGSKOSTEN	WEG-Verwaltung 25,00 Euro, Sondereigentumsverwaltung (optional) 22,00 Euro (alle Angaben monatlich und je Wohneinheit)
ABSCHREIBUNG BEI VERMIETUNG	die vom Denkmalamt anerkannten Sanierungskosten können entsprechend der Gesetzgebung nach § 7i EStG und § 7h EStG über 8 Jahre zu 9 % sowie 4 Jahre zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisie- rungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abgesetzt werden. Die Gebäudesubstanz ist nach § 7(4) Satz 1, Abs. 2b) EStG mit 2,5 % p.a. abzusetzen.
KFW-FÖRDERUNG	Energieeffizientes Sanieren Denkmal EE, Programm 261, max. 150.000 EURO / WE inkl. Tilgungszuschus- ses von 10 % i. H.* von bis zu 15.000 Euro
BAUBEGINN * FERTIGSTELLUNG	vorauss. Baubeginn: 11 25 * vorauss. Fertigstellung: 10 27
EINKUNFTSART	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG
SMART-HOME	in jeder WE enthalten

*www.kfw.de, 14.01..2025



LOUIS-COHN-HÖFE: JAKOBSTRASSE 3

Das 4-geschossige Mehrfamilienhaus, zuzüglich Dachgeschoss, gehört ebenfalls zu den „LOUIS-COHN-HÖFE“. Es gibt ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse und ein Dachgeschoss. Nach Baufertigstellung wer- den 10 bezugsfertige Wohneinheiten und 7 Stellplätze entstanden sein, diese sind den jeweiligen Wohnungen zugeteilt.



Visualisierung Objekt Rückseite, Home Comfort Dresden GmbH



WOHNUNGSaufteilung JAKOBSTRASSE 3



WE9 2-R. ca. 68,0 m ²	WE10 4-R. ca. 97,5 m ²
WE7 3-R. ca. 89,1 m ²	WE8 4-R. ca. 127,7 m ²
WE5 3-R. ca. 88,7 m ²	WE6 4-R. ca. 127,7 m ²
WE3 4-R. ca. 85,9 m ²	WE4 4-R. ca. 128,0 m ²
WE2 2-R. ca. 70,2 m ²	WE1 2-R. ca. 65,2 m ²

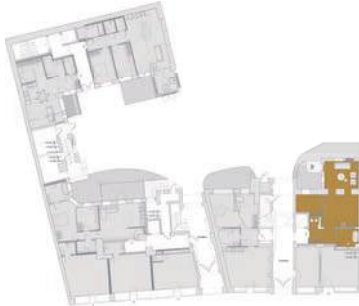


GRUNDRISSSE UND GRÖSSEN JAKOBSTRASSE 3
ERDGESCHOSS

2-RAUM
WOHNUNG
65,2 m²



WE 1			
Wohnzimmer	15,87 m ²	Flur	7,13 m ²
Bad	7,25 m ²	Schlafzimmer	10,68 m ²
Küche	20,68 m ²	Abstellraum	1,78 m ²
Terrasse 25 %	1,85 m ²		

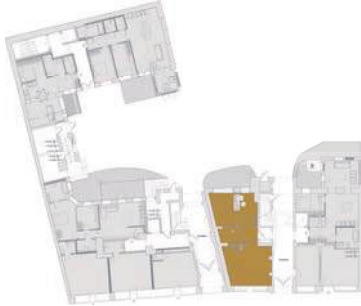


ERDGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 3

2-RAUM
WOHNUNG
70,2 m²



WE 2			
Wohnküche	30,89 m ²	Flur	5,69 m ²
Bad	6,03 m ²	Zimmer	27,58 m ²





1.OBERGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 3



WE 3			
Wohnküche	27,52 m²	Flur	12,20 m²
Schlafzimmer	11,72 m²	Kinder-/Arbeitszimmer	10,45 m²
Bad	4,58 m²	Kinder-/Arbeitszimmer	9,37 m²
Abstellraum	1,17 m²	Balkon 50 %	5,80 m²
Gäste-WC	3,07 m²		

Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP01)



1. OBERGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 3



WE 4			
Wohnzimmer	41,24 m²	Flur	10,49 m²
Schlafzimmer	14,71 m²	Kinder-/Arbeitszimmer	10,69 m²
Bad	8,64 m²	Kinder-/Arbeitszimmer	8,90 m²
Abstellraum	1,93 m²	Abstellraum	2,12 m²
Küche	18,58 m²	Balkon 50 %	10,74 m²

Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP02)





2.OBERGESCHOSS JAKOBSTRASSE 3

3-RAUM
WOHNUNG
88,7 m²



WE 5			
Wohnküche	36,16 m ²	Flur	12,21 m ²
Schlafzimmer	11,72 m ²	Kinder-/Arbeitszimmer	11,61 m ²
Bad	4,89 m ²	Gäste-WC	3,17 m ²
Abstellraum	3,11 m ²	Balkon 50 %	5,80 m ²

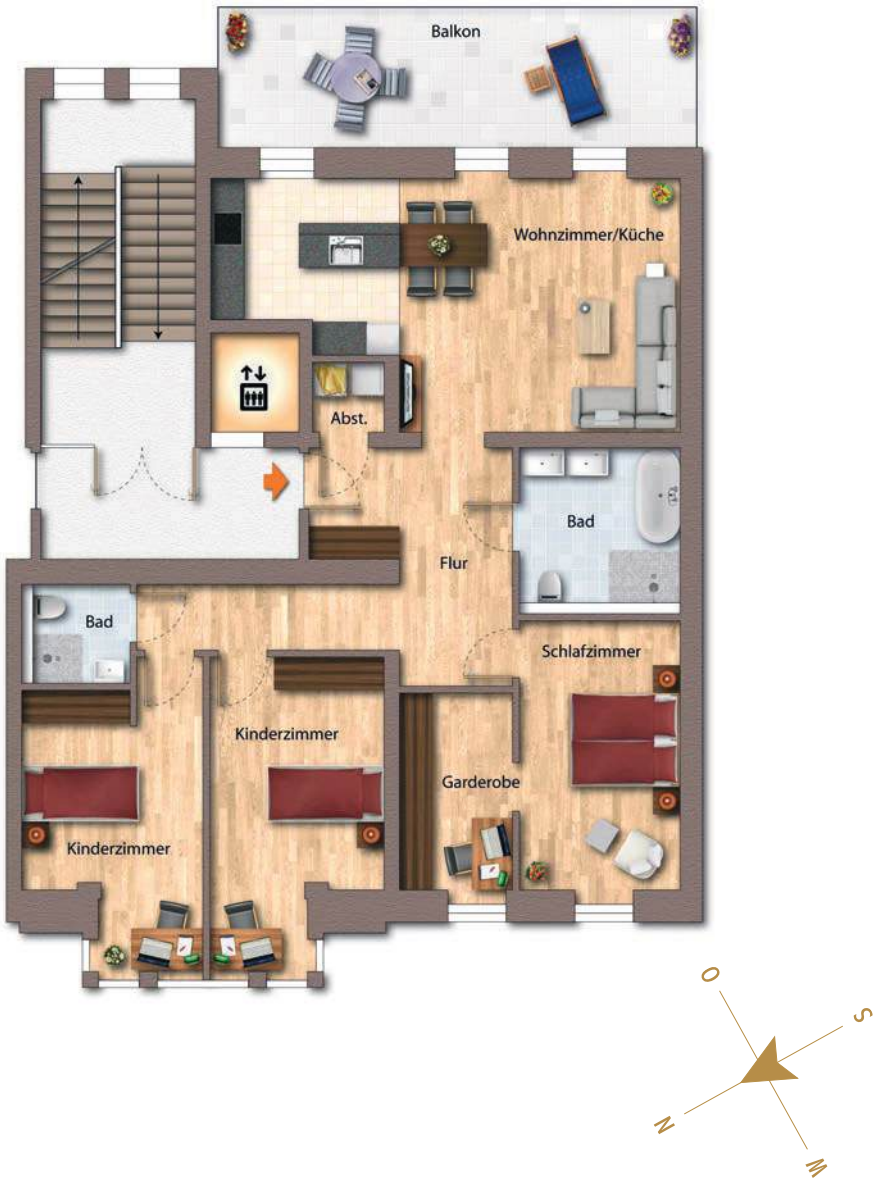


Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP03)



2. OBERGESCHOSS JAKOBSTRASSE 3

4-RAUM
WOHNUNG
127,7 m²



WE 6			
Wohnküche	33,20 m ²	Flur	17,87 m ²
Schlafzimmer	14,24 m ²	Kinder-/Arbeitszimmer	15,84 m ²
Bad	8,19 m ²	Kinder-/Arbeitszimmer	15,12 m ²
Abstellraum	1,64 m ²	Gäste-WC	3,17 m ²
Garderobe	7,33 m ²	Balkon 50 %	11,07 m ²



Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP04)



3.OBERGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 3

3-RAUM
WOHNUNG
89,1 m²



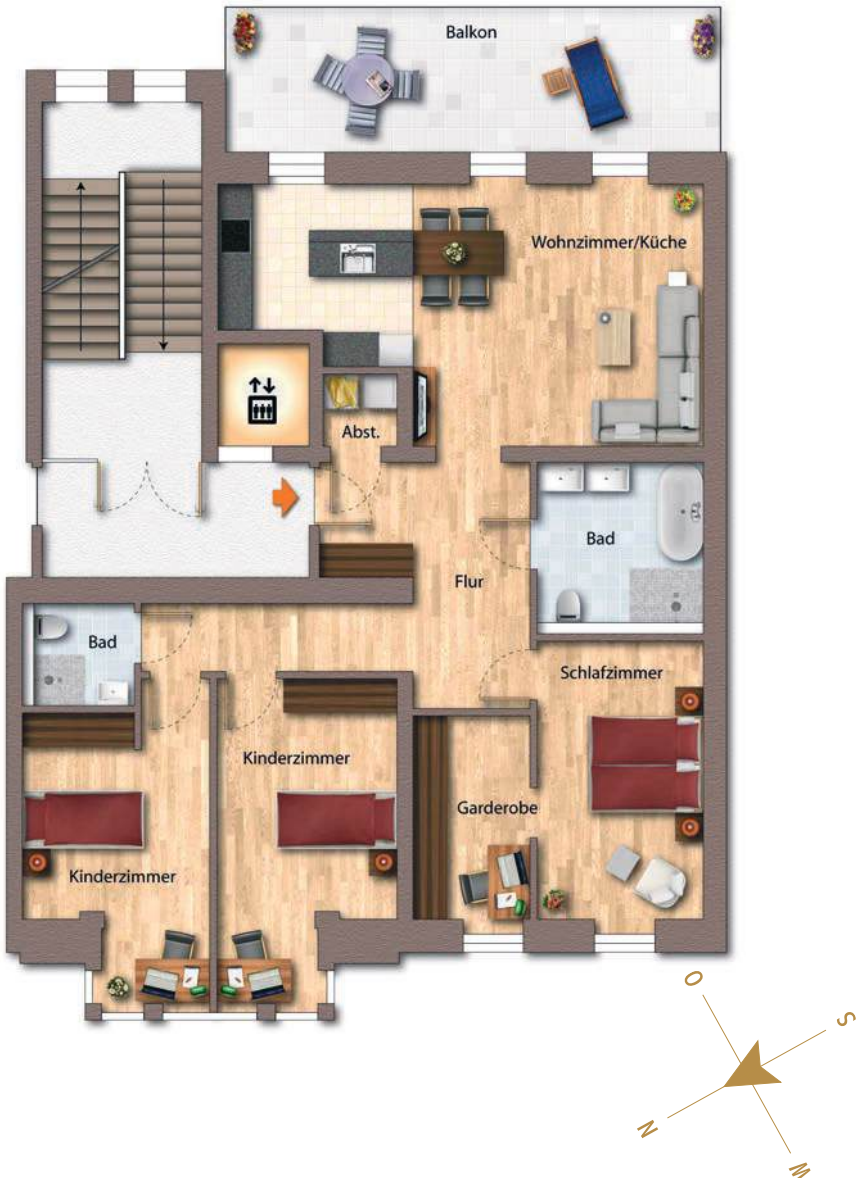
WE 7			
Wohnküche	36,16 m ²	Flur	12,89 m ²
Schlafzimmer	11,72 m ²	Kinder-/Arbeitszimmer	11,61 m ²
Bad	4,78 m ²	Gäste-WC	3,00 m ²
Abstellraum	3,11 m ²	Balkon 50 %	5,80 m ²

Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP05)



3. OBERGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 3

4-RAUM
WOHNUNG
127,7 m²



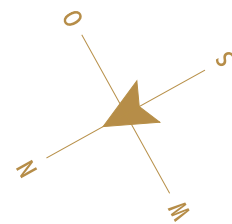
WE 8			
Wohnküche	33,20 m ²	Flur	17,87 m ²
Schlafzimmer	14,24 m ²	Kinder-/Arbeitszimmer	15,84 m ²
Bad	8,19 m ²	Kinder-/Arbeitszimmer	15,12 m ²
Abstellraum	1,64 m ²	Gäste-WC	3,17 m ²
Garderobe	7,33 m ²	Balkon 50 %	11,07 m ²

Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP06)

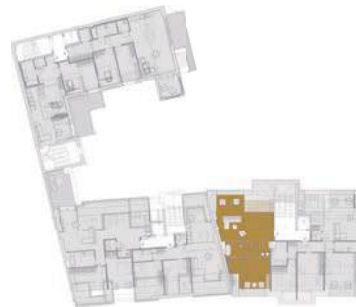




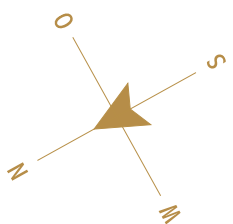
DACHGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 3



WE 9			
Wohnküche	32,39 m²	Flur	7,48 m²
Schlafzimmer	15,74 m²	Bad	6,49 m²
Abstellraum	2,49 m²	Loggia 50 %	3,43 m²



DACHGESCHOSS
JAKOBSTRASSE 3



WE 10			
Wohnküche	31,89 m²	Flur	9,94 m²
Schlafzimmer	18,36 m²	Kinder-/Arbeitszimmer	13,35 m²
Bad	6,56 m²	Kinder-/Arbeitszimmer	8,27 m²
Abstellraum	2,66 m²	Gäste-WC	3,84 m²
Loggia 50 %	2,66 m²		



Diese Wohnung enthält einen Stellplatz. (SP07)

LOUIS-COHN-HÖFE IM ÜBERBLICK

JAKOBSTRASSE 3



NOTIZEN





AUSSTATTUNGSKRITERIEN

DESIGNBELAG

Designböden sind ein Vinyl-Boden mit Holzoptik. Von der Optik her wirkt der Designboden wie ein Parkettboden. Er ist nicht nur verlegefreundlich und strapazierfähig, sondern auch pflegeleicht. Die Oberfläche bringt optische und haptische Feinheiten zur Geltung, welche den Räumlichkeiten ein einladendes Flair verleihen.

Darüber hinaus gelten Designböden als antistatisch und antibakteriell. Viele Designbeläge sind zudem wasserfest und können daher auch in Feuchträumen genutzt werden. Des Weiteren bieten Sie einen hohen Mehrwert in Kombination mit einer Fußbodenheizung, da Sie eine gute Wärmeübertragung gewährleisten.



Beispiel Bodenbelag, ELSTERIX GmbH

AUSSTATTUNG DER BÄDER

Entsprechend der Wohnungsgrößen sind die Bäder



Beispiel Badewannenarmatur, ELSTERIX GmbH



Beispiel Bad, ELSTERIX GmbH



UNSERE HIGHLIGHTS IM OBJEKT

SMART HOME+ AUSSTATTUNG (SICHERHEIT & KOMFORT)

Smart Home bezeichnet den Einsatz von technischen Systemen, automatisierten Verfahren und vernetzten, ferngesteuerten Geräten in Wohnräumen und Häusern. Die Funktionen dienen vornehmlich dazu, die Lebensqualität und den Wohnkomfort zu erhöhen.

Die technische Basis für die Vernetzung bilden kabelgebundene und drahtlose Netzwerke, sowie Bus-Systeme (Verbindung zwischen einzelnen Komponenten, die zur Kommunikation untereinander dient).



PERSONENAUFZUG

Um die Wohnungen auch im hohen Alter barrierefrei erreichen zu können, wird ein Personenaufzug eingebaut. Die einzelnen Haltestellen befinden sich in allen Wohngeschossen, das heißt vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss.



Personenaufzug, TKE Aufzüge



ENERGETISCHE ALTERNATIVVERSORGUNG

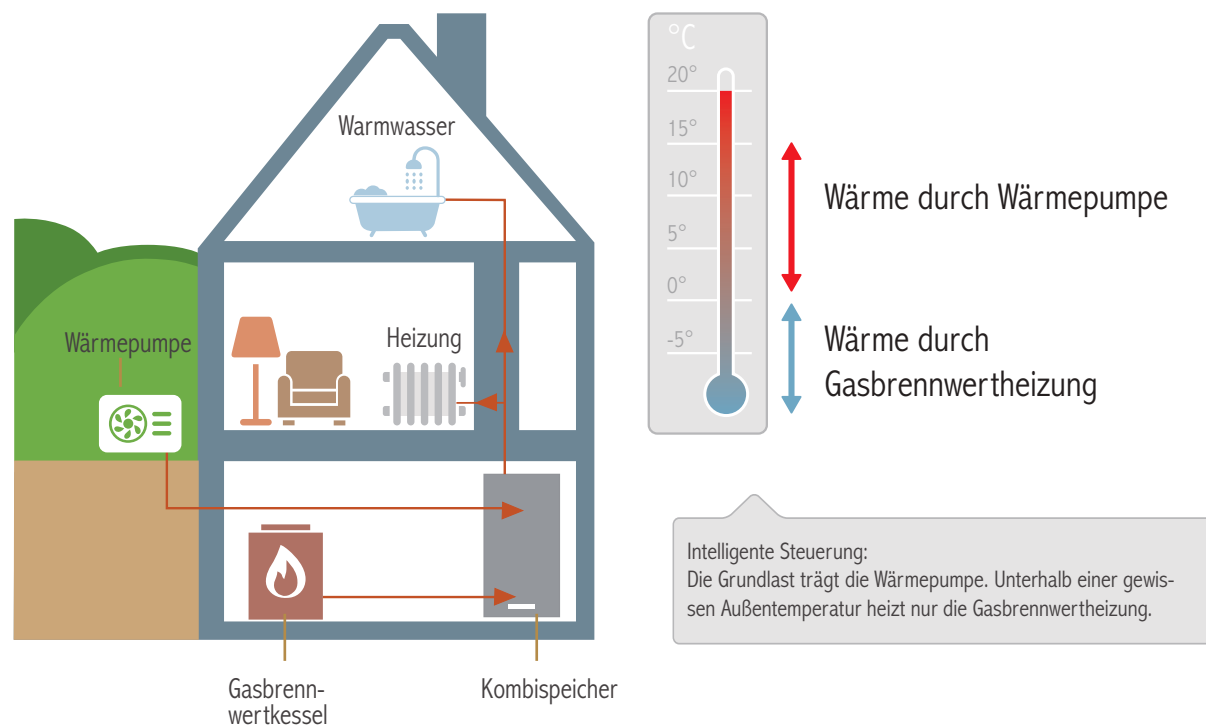
MODERNE HEIZSYSTEME VEREINEN EFFIZIENZ, KLIMASCHUTZ & ZUVERLÄSSIGKEIT

HYBRIDHEIZUNG – EIN WAHRES MULTITALENT

Die Gas-Brennwertkessel + Wärmepumpe-Hybridheizung vereint zwei effiziente Heiztechnologien, die zusammen eine besonders nachhaltige und kostensparende Lösung für die Wärmeversorgung bieten. Die Wärmepumpe nutzt die in der Luft gespeicherte Umweltwärme, um das Gebäude zu beheizen und Warmwasser bereitzustellen. Besonders in den Übergangszeiten, wie im Frühling und Herbst, arbeitet die Wärmepumpe mit hoher Effizienz und deckt den größten Teil des Wärmebedarfs ab. Wenn die Außentemperaturen stark sinken und die Effizienz der Wärmepumpe abnimmt, übernimmt der

Gas-Brennwertkessel die Wärmeversorgung. Dieser nutzt die Energie des Gases und maximiert die Effizienz durch die Nutzung der Abwärme der Abgase.

Die Kombination aus Wärmepumpe und Gas-Brennwertkessel reduziert den Gasverbrauch und senkt so die Heizkosten. Der Gas-Brennwertkessel sorgt zudem in kalten Perioden für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Das Hybridheizsystem erfüllt hohe Energieeffizienzanforderungen und ist eine zukunftssichere, umweltfreundliche und kosteneffiziente Lösung für eine konstante Wärmeversorgung.



AFTER SALES

SERVICE NACH DEM KAUF



AFTER SALES KUNDENSUPPORT

Bei uns wird der After-Sales-Service groß geschrieben. Wir sichern unseren Kunden auch nach dem Erwerb der Immobilie garantierte Serviceleistungen zu und bieten mit unserem After-Sales-Angebot ein Rundum-Sorglos-Paket. Darunter zählen Leistungen, wie die 48h Antwort-Garantie bei Fragen zu Ihrer Immobilie, die Mietverwaltungs-Koordination oder die jährliche Zuarbeit für den Steuerberater.



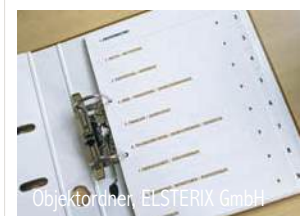
Uns ist es wichtig, unsere Kunden von Anfang bis Ende gut und professionell zu betreuen. Wir stehen Ihnen auch nach dem Kauf weiterhin mit Rat und Tat zur Seite.

Unsere Leistungen im Überblick:

- digitales After-Sales-System
- 48h Antwort-Garantie bei Fragen
- monatliche Objektinformationen
- Mietverwaltungs-Koordination
- jährliche Zuarbeit für den Steuerberater

Nach dem Kauf einer Immobilie erhalten unsere Kunden einen Objektordner, welche für alle Unterlagen bestimmt ist. In diesem befindet sich ein Register mit folgenden Themen:

- Hausverwaltung
- Mieter / Mietvertrag
- Kaufvertrag / Grundbuch
- Bank / Finanzierung / Zinsbescheinigungen
- Finanzamt / Grundsteuer
- Teilungserklärung / Baubeschreibung / Grundrisse
- Energieausweis / Versicherungen
- Handwerker / Reparaturen / Renovierungen
- Rechnungen



Unser After-Sales-Service ist eine sehr wichtige Komponente – denn zufriedene Kunden sind unser Ziel.



SMART HOME

TECHNISCHE VERFAHREN & SYSTEME.

SICHERHEIT FÜR MEHR KOMFORT!

Die Wohnungen sind mit der Komfortleistung „Smart Home“ ausgestattet. Intelligente Smart Home-Lösungen sorgen für zusätzlichen Luxus, der im Alltag einen echten Unterschied ausmacht.

„Smart Home“ dient als Oberbegriff für technische Verfahren und Systeme in Wohnräumen und Wohnhäusern und steigert dadurch Ihre Wohn- und Lebensqualität auf Basis vernetzter und fernsteuerbarer Geräte und Installationen sowie automatisierbarer Abläufe. Geläufig werden auch verwandte Begriffe, wie Smart Living, Connected Home, Hausautomation oder eHome verwendet. Smart Home ist ein riesiger Baukasten für mehr Sicherheit, für optimales Energie sparen, mehr Wohnkomfort und Lebensfreude – für ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Wir kümmern uns darum, dass am Ende ein reibungslos ineinandergreifendes System entsteht. Die Lösung wird für Sie bedarfsgerecht konfiguriert und zusammengestellt. Der Notrufknopf, Wassermelder, Bettbelegsensoren sowie die Aktoren für Elektrogeräte sind jedoch optionale Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Einrichtung und Installation ist schnell und störungsfrei möglich. Ohne Schmutz, ohne Lärm und ohne Ihren gewohnten Tagesablauf zu stören.



Warum „Smart Home“?

- * Wertsteigerung der Immobilie garantiert
- * erhöhter Wohnkomfort für Mieter
- * unterstützt Altersgerechtes Wohnen
- * mehr Sicherheit in der Wohnung
- * zusätzliche Energie-Sparmöglichkeiten



SMART HOME AUSSTATTUNG:

- * eine Steuerung, die mit den „smarten“ Komponenten kommuniziert
- * eine App mit der Sie Ihre Geräte über das Smartphone steuern können
- * den Smart Home Geräten – Heizungs-thermostate, Sicherheitskontakte, Alarm-melder und Lichtsteuerung, mit denen Sie Ihre Elektrogeräte steuern können



INTELLIGENTES ZUHAUSE

AUF BASIS VERNETZTER & FERNSTEUERBARER GERÄTE & INSTALLATIONEN

Wohnkomfort per Smartphone steuern

- * mehr Sicherheit durch Einbruchalarm
- * optimierte Heizkosten dank smarter Heizungssteuerung
- * höchster Wohnkomfort mit intelligenter Beleuchtung und steuerbaren Elektrogeräten



Steuerung

- * Smart Home Steuerung mit App für Android und iOS – individuell konfigurierbar
- * 10“ IPS Display – die ganze Wohnung auf einen Blick
- * einfaches Einstellen von Zeiten, Temperaturen und Alarm



Raumklima

- * Thermostate für Fußbodenheizung und Heizkörper, mit Tagesprogramm und Nachtabenkung
- * Temperaturregelung von unterwegs per App möglich



Sicherheit

- * Sicherheitskontakte an Türen und Fenstern zur Einbruchüberwachung
- * Einbruch- und Rauchalarm akustisch hörbar sowie als Push-Nachricht auf Ihr Smartphone lesbar



Komfort

- * Smarte Lichtsteuerung für ein gemütlich gedimmtes Licht am Abend oder helles klares Licht zum Kochen, Lesen und Arbeiten, zur Anwesenheitssimulation – und auch ganz bequem zum Ausschalten von unterwegs



Erweiterungen

- * schaltbare Steckdosen, programmierbare Wandtaster, Bewegungsmelder
- * Sprachsteuerung (Alexa, Google Assistant, Siri)



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Bauvorhaben:	Sanierung eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses, Baugenehmigungsverfahren nach §63 SächsBO
Bauherr / Bauträger:	ELSTERIX GmbH, Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee 6, 01471 Radeburg
Baugrundstück:	Jakobstraße 2, 2A, 3 02826 Görlitz
Gemarkung:	Görlitz Flur 55
Flurstück:	858, 859

AUSGANGSLAGE UND ALLGEMEINES

Die vorliegende Baubeschreibung dient der Teilungserklärung und bezieht sich auf die Sanierung und den Umbau von zwei leerstehenden Wohn- und Geschäftshäusern. Bei den Wohnhäusern Jakobstraße 2, 2A und 3 handelt es sich um Immobilien, erbaut zum Ende des 19. Jahrhunderts. Es ist eine Sanierung des Gesamtkomplexes geplant, so dass 32 bezugsfertige Wohneinheiten, sowie 3 Gewerbeeinheit entstehen. Die Außenanlagen werden Platz für 24 Stellflächen und einen Spielplatz bieten. Die Objekte gliedern sich wie folgt: Die Jakobstraße 2 und 2A inkludiert ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschosse sowie ein Dachgeschoss. Das Kellergeschoss umfasst überwiegend die Kellerabteile der Wohnungen sowie Technik- und Funktionsräume. Im Erdgeschoss entstehen 3 großzügige Wohnungen sowie 3 Gewerbeeinheiten. Im 1. bis zum 3. Obergeschoss erstrecken sich jeweils 5 Wohnungen und im Dachgeschoss 4 Wohnungen. Im Haus Jakobstraße 3 gibt es ebenso ein Kellergeschoss, welches für Kellerabteile sowie Technik- und Funktionsräume dient, drei

Obergeschosse und ein Dachgeschoss. Auf jeder der 5 Etagen werden jeweils zwei Wohnungen gebaut. Die Planung nach den aktuellen Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes und den Schallschutzbestimmungen bieten einen ausgezeichneten Wohnkomfort sowie Energieeffizienz. Bei der späteren Umsetzung sind die anerkannten Regeln der Technik sowie der gültigen DIN-Normen und Vorschriften zu beachten:

- sämtliche Gutachten
- Baugenehmigung(en)
- Brandschutzkonzept mit Prüfberichten
- Standsicherheitsnachweis mit Prüfberichten
- Wärmeschutznachweis nach aktuell gültigem GEG 2020
- Schallschutznachweis
- Pläne und Schriftstücke des Architekturbüros und aller beteiligten Fachplaner

Vor dem Einbau von Bauteilen sind diese von den ausführenden Firmen zu bemustern und durch den Bauträger freizugeben.

- Wand und Bodenbeläge inkl. Farbgebung



- Außen- und Innentüren inkl. Farbgebung
- Beschläge, Bedienelemente
- Sanitärkeramik und Armaturen
- Materialien für Absturzsicherungen inkl. Farbgebung

Wände

Außenwände:

Straßenseitig: nach Denkmalschutzaufgaben wiederhergestellt
Innenhofseitig: nach statischen Erfordernissen mit WDVS-Vollwärmeschutz und GEG-Wärmeschutznachweis

Tragende Innenwände:

Herstellung der tragenden Wände gemäß Standsicherheitsnachweis und zugehörigen Prüfberichten aus Mauerwerk und ggf. erforderlichen Stahlbetonstützen, wenn notwendig geputzt und gestrichen.

Nichttragende Innenwände:

Nichttragende Innenwände, Vorsatzschalen und Verkleidungen aus Gipskartonständerwerk. Je nach erforderlichem Schallschutz (gemäß Schallschutznachweis) mit eingelegter Dämmstoffeinlage in entsprechender Stärke, gespachtelt und gestrichen.

Treppenträume:

Massivbauwände, wenn notwendig geputzt und ge-

strichen bzw. Gipskartonständerwerk mit eingelegter Dämmstoffeinlage gemäß Schallschutznachweis und Brandschutzkonzept mit Prüfberichten, gespachtelt.

Decken

Ausbildung neuer Decken, wenn notwendig, aus Stahlbeton gemäß Standsicherheitsnachweis gefertigt, gestrichen. Teilbereiche mit Unterhangdecke aus Gipskartonständerwerk, gespachtelt. Bestands-Holzbalkendecken saniert und nach schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen aufgewertet.

Dach

Es erfolgt eine Neueindeckung mit Biberschwanziegeln im Segmentschnitt in Doppeldeckung und eine Folienabdichtung der Flachdachfläche. Die Übergänge vom Schrägdach zum Flachdach werden traditionell mit Ortgangbrett ausgebildet. Die an beheizte Räume angrenzenden Dachflächen werden mit Wärmedämmung entsprechend EnEV versehen.

Innenputz

Kalk-Zement-Innenputz auf gemauerten Innenwänden, wenn notwendig. Körnung, Struktur und Farbgebung nach Wahl des Bauherrn.

Balkone und Terrassen

Die Balkonanlage wird als Stahlkonstruktion mit



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

einem Balkonbelag von Balkotec®, entsprechend den Vorgaben der Tragwerksplanung hergestellt. Alle Balkonanlagen erhalten einheitliche Metallgeländer. Im Dachgeschoss erfolgt die Ausbildung als innenliegende Loggien gemäß Denkmalschutzauflagen, wenn die Ausführung einer Balkonanlage nicht gestattet wird.

Schlosserarbeiten

Balkongeländer in verzinkter Stahlkonstruktion mit Flachstahlstützen.

Aufzug

In das Gebäude wird ein Aufzug (Hersteller: TK, Schindler, Kone oder gleichwertig) eingebaut, der den barrierearmen Zugang vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss ermöglicht. Der Aufzug verfügt über eine Notrufeinrichtung und wird schallentkoppelt hergestellt.

Estrich

In Sämtlichen Räumen der Wohneinheiten wird ein Heizstrich inklusive eingebrachter Wärme- und Trittschalldämmung eingebracht. Sämtliche im Fußboden verlegte Installationen sind einzubetten.

Fenster und Außentüren

Fenster und Außentüren aus Holzelementen sind nach Planung des Architekturbüros, Wärmeschutz-

nachweis, Brandschutznachweis und Schallschutznachweis auszuwählen und einzubauen. Ebenso ist das Lüftungskonzept zu berücksichtigen. Farbgebung und Beschläge nach Denkmalschutzvorgaben. Hauseingangstür, einbruchhemmend und selbstschließend. Öffnungsflügel der Fenster in der Regel mit Dreh-Kipp-Funktion.

Gebäudehülle

Außenwände ergänzt mit Wärmedämmverbundsystem nach Wärmeschutznachweis, geputzt, gestrichen. Körnung, Struktur und Farbgebung nach Farbkonzept des zuständigen Denkmalamtes. Nicht brennbare Ausführung in den erforderlichen Bereichen gemäß Brandschutzkonzept mit Prüfberichten. Außenwände der Denkmäler geputzt und gestrichen. Die Sockelbereiche werden mit einem Sanierputzsystem versehen. Der Neuanstrich mit den Silikatfarben wird entsprechend der abgestimmten Farbtonkarte erfolgen. Im Zuge dieser Maßnahmen werden auch die gesamten Fassadenabdeckungen der Gesimse und der Fensterbänke aus Titanzink erneuert.

Innentüren

Hauptsächlich Türen mit einer Durchgangsbreite von 86cm. Oberfläche und Farbwahl von Türen, Rahmen und Türblatt entsprechen einem Weißlackfabrikat mit Profilierung. Drückergarnituren und Beschläge in Edelstahl oder Aluminium z. B: Fabrikat

Hoppe, Typ Amsterdam oder gleichwertig.

Wohnungseingangstüren werden, sofern erforderlich, nach Denkmalanforderungen aufgearbeitet. Öffnungsmaße und Türanforderungen sind den Architektenplänen sowie dem Brandschutznachweis und ggf. dem Lüftungskonzept zu entnehmen. Brandschutztüren in der Brandwand mit automatisch auslösbarem Obertürschließer im Brandfall. In Abhängigkeit des Zustands der vorhandenen Innentüren kann es zur umfangreichen Aufarbeitung dieser kommen und von deren Austausch abgesehen werden.

Anstriche

Wände und Decken der Räume weiß oder farbig nach Wahl des Bauträgers deckend gestrichen. In Bädern nicht geflieste Bereiche streichen.

Fliesen / Feinsteinzeug

Feinsteinzeug nach Bemusterungsvorlage des Bauherrn in Bädern (60x60 bis 40x120, Materialpreis 35,00 €/qm brutto Listenpreis). Bodenfliesen auf schwimmendem Estrich im dünnbett verlegt. In Bereich der Duschen türhoch gefliest. Abdichtung aller erforderlichen Bereiche hinter den Boden- und Wandfliesen. In Räumen mit Bodenfliesen ist umlaufend eine Sockelfliese vorzusehen. Die Farbe der Fugenmasse und der elastischen Fugen sind auf die Fliesen / das Feinsteinzeug abzustimmen.



Fußbodenbeläge

Alle nicht gefliesten Bereiche in den Wohnungen (Wohn-, Gäste-, Kinder- Schlafzimmer, Abstellraum) sowie in den Gängen erhalten einen Designbelag aus hochwertigem Klebevinyl. Modell nach Bemusterungsvorlage des Bauträgers. Die Fläche ist der Architekturplanung zu entnehmen. Grundlage für den Designbelag ist der Materialpreis inkl. Sockelleiste pro m² von 45€ brutto Listenpreis.

Heizung / Warmwasserversorgung

Die Energieversorgung und Warmwasserbereitung wird mittels Hybrid-Heizung sichergestellt.

Rohrleitungen:

Isolierung und Verlegung sowie Durchführungen der Rohrleitungen nach den technischen Vorschriften und Schottung nach Brandschutzkonzept. Verlegung verdeckt im Fußboden, Schächten, Trockenbauwänden, Vorsatzschalen oder Unterhangdecken.

Heizflächen:

Thermostatgesteuertes flächendeckendes Fußbodenheizungssystem in allen Wohneinheiten. Abstell- und Hauswirtschaftsräume erhalten keinen separaten Heizkreis mit Raumthermostat zur individuellen Regelung der Temperatur. Hausflure, Treppenträume sowie Räume im Kellergeschoss werden nach Erfordernis mit Heizkörpern ausgestattet.



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Sanitärinstallationen

Rohrleitungen:

Abwasserleitungen aus schallisolierenden Rohren. Trinkwasserleitungen (Kalt-, Warmwasser) nach Vorschrift isoliert und Anbindungen an die Sanitärgegenstände. Verlegung verdeckt im Fußboden, Schächten, Trockenbauwänden, Vorsatzschalen oder Unterhangdecken, wenn technisch möglich.

Einrichtungsgegenstände:

Wie im Plan eingezeichnet. Standardfarbe: weiß. Enthalten sind Sanitärkeramik als Markenfabrikat „mittlere Qualität“ von Duravit, Grohe oder gleichwertig.

Je Wohnung sind enthalten:

- 1 WC-Anlage (Wandhängende WCs als Tiefspülklosett, UP-Spülkasten mit Spültastatur) Duravit, brutto Listenpreis 300,00 €/Stück
- 1 Badewanne, brutto Listenpreis 1.000,00 €/Stück
- 1 Badewannenarmatur, brutto Listenpreis 200,00 €/Stück
- 1 Waschtischanlage, brutto Listenpreis 350,00 €/Stück
- 1 Waschtischarmatur, brutto Listenpreis 120,00 €/Stück
- 1 Duschsystem, brutto Listenpreis 300,00 €/Stück
- 1 Küchenspülenanschluss mit KW / WW-Anschluss
- 1 Waschmaschinenanschluss mit Geruchsverschluss und KW-Anschluss
- + dazugehörige Armaturen

Sämtliche Einrichtungsgegenstände werden durch die Bauherren bestimmt.

Elektroanlage

In Wohnbereichen werden sämtliche Leitungen unterputz verlegt. Die Installation in den einzelnen Räumen entspricht dem heutigen Stand der Technik mit ausreichender Versorgung von Brennstellen und Steckdosen entsprechend Elektroinstallationsplan. Verbrauchszähleinrichtung im Kellergeschoss zentral. Brandschottung nach Brandschutzkonzept inkl. Prüfberichten. Elektroverteilungen mit automatischen Sicherungselementen in ausreichender Anzahl. Schalterprogramme von Busch-Jäger oder gleichwertig. Farbe einheitlich nach Wahl des Bauherrn.

Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage. In der Küche sind neben Herdanschluss ein Anschluss für Kühlschrank und Geschirrspülmaschine sowie ausreichend Steckdosen vorhanden. Im Bad werden am Spiegel und an der Decke jeweils eine Brennstelle installiert. Weiterhin sind Schuko-Steckdosen in Waschnähe vorgesehen. In den Wohnbereichen sind Datendosen (CAT7) Anschlussdosen für Telefon und Fernsehen vorgesehen.

Fensterbänke

Die Innenfensterbänke werden aus Naturstein sein.



Schließanlage

Zentralschließanlage für das gesamte Objekt mit 3 Schlüsseln pro Einheit.

Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt nach den Plänen des Architekturbüros bzw. Vorgaben des Denkmalschutzes. Umfriedung, Befestigung der Zugewegungen zum Haus inkl. 24 Stellplätzen mit ausgewählten Pflastersteinen in erforderlicher Stärke und zugehörigem Unterbau (Mineralgemisch). Abbruch und Bereinigung von Bestandsbäumen nach Erfordernis laut Außenanlagenplan.

Bepflanzung:

Nach Festlegung des Grünflächenamtes und Außenanlagenplanung bzw. Baugenehmigung. Raseneinsaat und Erstbepflanzung nach Grünflächenplan.

Außenbeleuchtung:

Die Außenbeleuchtung ist nach Angabe des Fachplaners zu erbringen. Grundsätzlich werden der Hauszugang sowie Gartenwege mit Außenwandlampen in den Hauseingangsbereichen ausgeleuchtet. Die Bedienung erfolgt mit Schalter und/oder Bewegungsmelder.

Folgende Elemente werden gemäß Außenanlagenplan vorgesehen: • 1 Müllplatz, • 1 Briefkastenanlage mit integrierter Haussprech- und Klingelanlage

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN (STAND 01/2025)

Bauausführung und Ausstattung richten sich nach dieser Baubeschreibung auf Grundlage der Projektunterlagen. Notwendige Änderungen auf Grund technischer oder behördlicher Erfordernisse bleiben vorbehalten, ebenso geringfügige maßliche Differenzen gemäß DIN 18202 und 18022.

Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für die Entnahme von Maßen. Sollten exakte Maße für Einbaumöbel wie z.B. Küchen benötigt werden, so sind diese Maße vor Ort zu messen.

Die in den Visualisierungen ausstehenden technischen Anlagen an Dach und Fassade (Regenentwässerung, Dachrinnen, Dachaufbauten, Schornsteine) werden entsprechend den haustechnischen Berechnungen und nach Vorgabe der Architekten platziert. Die resultierende Anordnung wird durch die Erwerber akzeptiert.

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung von Raumverhältnissen oder Stellflächen und sind unverbindlich und nicht im Kaufpreis enthalten.

Die vorstehende Baubeschreibung entspricht den zur Zeit der Erstellung geltenden Bauvorschriften. Die Baubeschreibung und alle Zeichnungen gelten



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

vorbehaltlich aller Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe.

Der EnEV-Wärmeschutznachweis wird auf der Grundlage des GEG 2020 erstellt.

In den Kellergeschossräumen sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich (auch unter 2 m Höhe) nicht verkleidete Leitungen befinden, dies ist aus technischen Gründen hinzunehmen, eine Wertminderung kann daher nicht verlangt werden. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in oben genannten Bereichen deren Zugang jederzeit zu ermöglichen.

Der Bauträger legt die Position der Heizkreisverteiler und Sicherungskästen in den Wohnungen nach eigenem Ermessen fest. Der Käufer verpflichtet sich, die Revisionierbarkeit der Kästen sicherzustellen. Die Gewährleistung für die Bauausführung richtet sich nach den Vorschriften des BGB und beträgt für das Bauwerk 5 Jahre ab Fertigstellung. Die Gewährleistung für mechanisch bewegliche Teile, Verschleißgegenstände, Acryl- oder Silikonfugen und Haustechnik ist teilweise geringer gemäß Herstellerangaben.

Durch die Austrocknung von Bauteilen kann es zu geringfügigen Haarrissen kommen, die keinen Mangel darstellen. Ebenso sind Dehnungsrisse zwischen ver-

schiedenen Baustoffen z.B. Putz, Trockenbau und Holz in Ecken nicht auszuschließen und stellen im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln der Technik möglichen Rissbreiten keinen Reklamationsgrund dar.

Plastische Verfugungen (z.B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und -setzung der Verfugungen obliegen dem Nutzer. Im Falle des Versagens der Dichtung wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht mehr gewährleistet. Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung.

Alle nicht spezifizierten Beschreibungen und Bauleistungen sind nach heutigem Stand der Technik und allen einschlägigen Vorschriften und Normen auszuführen. Soweit nicht besonderes angegeben ist, ist eine mittlere Qualität zu wählen.

Soweit Bauteile nicht den hier angegebenen Fabrikaten entsprechen bzw. als gleichwertig angegeben werden, sind diese zu bemustern und ggf. ist ein Gleichwertigkeitsnachweis zu führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Wohnräumen und Terrassen bzw. Balkonen Höhenunterschiede sowie Türschwellen vorhanden sein können.



BILDERGALERIE ZUR BAUBESCHREIBUNG



Musterwohnung ELSTERIX GmbH, Melanchthonstraße 47 und Löbauer Straße 26



BILDER ZUR BAUBESCHREIBUNG



Musterwohnung ELSTERIX GmbH, Melanchthonstraße 47 und Löbauerstraße 26





ALLGEMEINE HINWEISE

DIE EIGENTUMSWOHNUNG

ALS IMMOBILIEN-KAPITALANLAGE

Eine Investition in Immobilien bedeutet für jeden Anleger neben Chancen auch Risiken und Pflichten, die er mit dem Erwerb von Eigentum übernimmt. Auf jeden Fall sollte vor Abschluss eines Kaufvertrages oder vor Abgabe eines notariellen Kaufangebotes an den Verkäufer, der das Angebot in notarieller Form annehmen wird, das Grundstück nebst Umfeld und Planungsunterlagen sowie die Wirtschaftlichkeit des Angebotes ausführlich geprüft werden.

Der Käufer von Immobilieneigentum erzielt in der Regel aus einer zum Privatvermögen gehörenden Wohnung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG), sofern die Wohnung nicht selber genutzt wird, sondern an Dritte vermietet wird. Aufgrund des Prinzips der konsequenten Trennung der Anschaffungskosten von den absetzbaren Aufwendungen entstehen gegebenenfalls beim Erwerb Werbungskosten, die zu negativen Einkünften bei dieser Einkunftsart führen können. Der Käufer ist berechtigt, diese Verluste bedingt mit seinen anderen einkommensteuerpflichtigen Einkünften zu verrechnen und mindert damit sein zu versteuerndes Einkommen. Zu den generell in § 9 EStG geregelten Werbungskosten gehören alle Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung, Vermietung und Verwaltung der Wohnung sowie die Abschreibung aus den Herstellungskosten. Zu den Werbungskosten bei dem Erwerb einer Wohnung gehören unter anderem ganz oder teilweise die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung und ein mögliches Disagio (Damnum). Sofern das Eigentum vermietet wird, können die Zinsen steuerlich

geltend gemacht werden. Diese sind in Verbindung mit der linearen Abschreibung für Abnutzung (AfA) jährlich abzusetzen. Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben sich bei der Immobilien-Kapitalanlage nicht nur im Jahr des Erwerbs. Auch in den Folgejahren übersteigen die Ausgaben für Zinsen, Bewirtschaftungskosten sowie die Abschreibungen im Regelfall die Mieteinnahmen. Die Anschaffungskosten der Wohneinheit unterliegen der jährlichen Abschreibung. Sie führen dabei ebenfalls zu einer laufenden Minderung des steuerpflichtigen Einkommens. Die Differenz zwischen den Gesamtausgaben und den Einnahmen (Miete für Wohnung) zuzüglich der AfA (Steuervorteil) stellt die Position der negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dar. Im Jahr des Erwerbs und in den folgenden Jahren kann die lineare AfA in Höhe von 2,5 % aus der Bausubstanz nach § 7 Abs. 4 EStG in Anspruch genommen werden (im Jahr des Erwerbs anteilig). Die Berechnungsgrundlage ergibt sich aus dem Kaufpreis abzüglich des Wertes für Grund und Boden. Die aus der Fremdfinanzierung resultierenden Schuldzinsen, eventuell zukünftig anfallenden Aufwendungen für Reparaturen etc., sind für den Käufer als Werbungskosten absetzbar. Der Käufer muss allerdings beachten, dass nach Anrechnung der Steuervorteile trotzdem monatliche Unterdeckungen, die langfristig durch Miet- und Zinsänderungen steigen können, zu tragen sind. Hierzu sollte der Erwerber zwingend vor Abschluss des Kaufvertrages auf Basis der Prospektangaben unter den aktuellen Bankkonditionen eine von ihm zu prüfende, auf seine persönlichen Verhältnisse abgestellte Berechnung auf mindestens 15 Jahre ab



Erwerbsdatum von einem unabhängigen Dritten erstellen lassen, in der die liquiditätsmäßige Betrachtung auch nach Auslauf eines etwaigen Disagios enthalten ist. Eine Haftung bezüglich der wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele des Erwerbers wird vom Verkäufer des Objektes nicht übernommen.

EINTRAGUNG VON FREIBETRÄGEN

AUF DER LOHNSTEUERKARTE

Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung können ab dem auf die „Fertigstellung des Hauses“ folgenden Jahres als Freibetrag auf die Lohnsteuerkarte(n) eingetragen werden.

INFLATIONSSCHUTZ UND WERTZUWACHS

Die Immobilie in Stadtlage bzw. stadtnahen Lagen kann nach den Erfahrungen seit Jahrzehnten eine gute Inflationsabsicherung bieten. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsgebieten, steigende Grundstückspreise in den Städten sowie steigende Kosten für Material und Löhne können Grundlagen für Wertsteigerungen sein. Es ist zu beachten, dass, soweit bei der Veräußerung mehrerer Objekte die Grenze der Vermögensverwaltung überschritten wird, nach geltender Rechtsprechung eine gewerbliche Tätigkeit gegeben ist, mit der Folge, dass Veräußerungsgewinne zu unterwerfen wären. Mögliche Wertsteigerungen können gem. § 23 EStG nach 10 Jahren steuerfrei vereinnahmt werden. Die Wertentwicklung in Immobilieninvestitionen muss erfahrungsgemäß sehr langfristig gesehen werden. Bedingt durch Konjunkturschwankungen und andere Rahmenbedingungen wird der Marktwert der Wohnung bei kurzfristiger Veräußerung oder zum falschen Zeitpunkt niedriger sein. Die Wertzuwachs- / Stabilitätserwartung hat daher spekulativen Charakter.

FINANZIERUNG

Zur Bezahlung des Kaufpreises und den Nebenkosten kann gegebenenfalls ein Darlehen in voller Höhe bei einer Bank aufgenommen werden. Dieses Darlehen dient ausschließlich zur Bezahlung des Kaufpreises und den Nebenkosten. Im Kaufpreis sind folgende Kosten enthalten: Grundstück, Gebäude, Verkäufergewinn und Vermittlungsprovision für Dritte. Nicht enthalten ist ein eventuelles Damnum der Fremdfinanzierung, dass jeder Erwerber individuell wählen kann, sowie eine mögliche Bearbeitungsgebühr der Bank.

BESITZÜBERGABE

Das Eigentum geht nach vollständiger Kaufpreiszahlung am nächst folgenden Monatsersten auf den Käufer über.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN /

HAUSGELD

Die Bewirtschaftungskosten (Hausgelder) werden vom eingesetzten WEG-Verwalter direkt mit dem Käufer abgerechnet. Die Vorauszahlungen für die Bewirtschaftungskosten sind monatlich im Voraus zu entrichten. Die umlagefähigen Nebenkosten werden auf den Mieter umgelegt (sofern möglich). Zu den nicht umlagefähigen Nebenkosten gehören die Gebühren für die WEG und Mietsonderverwaltung sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum sowie die Nebenkosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Die Hausgelder können sich durch neu gefasste Beschlüsse der Eigentümerversammlung ändern. Insbesondere können sich diese Kosten z. B. durch notwendige Instandhaltungen oder Gebührenerhöhungen im Laufe der Jahre wesentlich erhöhen.



ALLGEMEINE HINWEISE

WEG- UND MIETSONDERVERWALTUNG

Für die Verwaltungsleistungen sind vom Käufer verschiedene Gebühren zu zahlen, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Sollte eine Mietsonderverwaltung in Anspruch genommen werden, erhält der Mietverwalter für seine Tätigkeit im Rahmen der Mietsonderverwaltung eine laufende monatliche Vergütung in Höhe von ca. 22,00 EURO. Für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erhält der WEG-Verwalter eine monatliche Gebühr gemäß den bestehenden Wirtschaftsplänen. Diese Gebühren sind innerhalb der Nebenkostenvorauszahlungen monatlich im Voraus zu entrichten. Instandhaltungsrücklagen für das Gemeinschaftseigentum im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes ist die Bildung einer Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum erforderlich. Die Instandhaltungsrücklage dient der Finanzierung von außergewöhnlichen Reparaturen und der im Laufe der Jahre erforderlich werdenden Modernisierungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums am Objekt. Die Höhe der jährlich zu bildenden Instandhaltungsrücklagen wird im Gremium der Eigentümerversammlung beschlossen und kann sich im Laufe der Nutzungsjahre entsprechend deutlich erhöhen. Die genauen Werte werden auf Wunsch mitgeteilt. Die Höhe der jeweils festgesetzten Instandhaltungsrücklage sagt nichts darüber aus, ob diese für die zukünftigen Nutzungsjahre ausreichend angesetzt ist, oder ob Sonderumlagen auf die einzelnen Eigentümer im Bedarfsfall notwendig werden. Die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage ist die für Eigentümergemeinschaft unverzichtbar. Rechtzeitig durch-

geführte Reparaturen und Modernisierungsmaßnahmen sowie ständige Pflege des Gemeinschaftseigentums dienen der Werterhaltung des erworbenen Immobilieneigentums. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass diese Instandhaltungsrücklagen nur für das in der Teilungserklärung definierte Gemeinschaftseigentum gebildet bzw. verwendet werden. Instandhaltungs-, Reparatur- und Modernisierungsmaßnahmen am jeweiligen Sondereigentum (also innerhalb der erworbenen Eigentumswohnung) sind vom jeweiligen Käufer bzw. Eigentümer gesondert zu erbringen, sofern Maßnahmen notwendig werden und nicht im Rahmen des Endmietvertrages auf den jeweiligen Mieter umgelegt werden können.

ABNUTZUNG UND RÜCKLAGEN

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage unterliegt der freien Entscheidung der Eigentümergemeinschaft. Zweck der Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum ist für zukünftige Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der sogenannten Verschleißbauteile, eine Rücklage zu bilden, die den gesamten hierfür notwendigen Bedarf deckt. Die Höhe dieser Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten hängt maßgeblich von der Nutzungsdauer und der Qualität des Gebäudes bzw. der einzelnen Bauteile ab. Durch den Erwerb der Wohnung tritt der Käufer in die bestehende Eigentümergemeinschaft ein.

MUSTERBERECHNUNG LIQUIDITÄTSÜBERSICHT

Auf Wunsch kann für jeden Kaufinteressenten bereits vor Kaufvertragsabschluss eine individuelle Vorausschau erstellt werden. Da es sich bei den Wohnungen um eine konventionel-



le Immobilie handelt wurde auf den Abdruck einer allgemein gültigen Musterberechnung verzichtet, da die Finanzierungsbedingungen sich ändern können. Diese können erst nach einer Finanzierungsbestätigung des einzelnen Kunden mit den aktuellen Konditionen für die Musterberechnung berücksichtigt werden. Es ist jedoch zwingend notwendig, dass sich jeder Interessent vor Kaufentscheid bzw. Beurkundung des Kaufvertrages eine entsprechende Berechnung von einem unabhängigen Dritten (Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer) erstellen lässt, um die langfristig anfallenden Unterdeckungen persönlich einschätzen zu können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Einkommensteuerersparnisse zeitversetzt wirksam werden und alle Werbungskosten vom Finanzamt geprüft werden müssen (dies gilt auch für die AfA-Bemessungsgrundlage) und somit die definitive Höhe der Werbungskosten zum heutigen Zeitpunkt nur geschätzt werden können. Alle Einkommensteuerersparnisse sind nach dem individuellen Einkommensteuersatz des Käufers zu errechnen. Instandhaltungsrücklagen können nur bei tatsächlicher Verausgabung steuerlich berücksichtigt werden. Mieteinnahmen sollten bei der Berechnung der finanziellen Belastung auch unter dem Aspekt des Leerstandes und des allgemeinen Vermietungsrisikos in Bezug auf die Miethöhe betrachtet werden. Der Wert und die monatliche Belastung der Immobilie müssen dem Käufer auch langfristig klar sein. Erforderlich ist es weiterhin, mindestens 14 Tage vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrages / Kaufvertragsangebotes den Musterkaufvertrag nebst Anlagen einzusehen und zu prüfen, sowie die Vertragsbedingungen zur Kenntnis zu nehmen. Sofern Sie sich

entschlossen haben, eine Eigentumswohnung zu erwerben, sollte ein Notartermin zur Beurkundung des Kaufvertrages / Kaufangebotes über die aufgeführte(n) Wohneinheit(en) vereinbart werden. Dem Käufer ist bekannt, dass Grundstücksgeschäfte zur Erlangung der Wirksamkeit der notariellen Beurkundung nach § 311 b BGB bedürfen. Die finanzierende Bank ist nach § 18 KWG verpflichtet, vor Abschluss eines Kreditvertrages eine Bonitätsprüfung des Käufers vorzunehmen. Zu diesem Zweck ist es notwendig, eine sogenannte Selbstauskunft zur Weiterleitung an die finanzierende Bank zu erstellen und die erforderlichen aktuellen Einkommens- und Bonitätsnachweise zur Verfügung zu stellen. Sofern Sie mit Ihrem Ehegatten in gesetzlichem Güterstand (Zugewinnngemeinschaft) leben, verlangt die Bank in der Regel, dass auch der Ehegatte Kreditnehmer wird. Bei vereinbarter Gütertrennung behält sich die Bank bezüglich der Kreditverpflichtung des Ehegatten die Entscheidung vor. Vor einer Kaufentscheidung ist eine Prüfung des Kaufobjektes bzw. des Grundstücks und dessen Standort und Umfeld notwendig, um sich einen Eindruck von der Immobilien-Anlage zu verschaffen. Der vom Käufer beauftragte Makler ist kein Erfüllungsgehilfe des Verkäufers. Auf die mögliche Auswirkung des § 15 b EStG- Verlustrechnungsbeschränkung bei Steuerstundungsmodellen wird ausdrücklich hingewiesen. Ab 2007 können keine Werbungskosten außerhalb der AfA aus dem Objekt in der Erwerbsphase geltend gemacht werden. Dies gilt insbesondere für mögliche Gebühren im Bereich der Finanzierungsvermittlung. Diese Kosten / Gebühren müssen vom Käufer zwingend mit den Anschaffungskosten abgeschrieben werden (keine Werbungskosten)!



WICHTIGE HINWEISE ZUR PRAKTISCHEN ABWICKLUNG

ABWICKLUNG

Der Käufer schließt mit dem Verkäufer einen notariellen Kaufvertrag ab. Bei der Beurkundung des Kaufvertrages muss dem Käufer der Inhalt des Kaufvertrages bekannt sein. Das Verkaufsexpose hat der Käufer ebenfalls mindestens 14 Tage vor Notartermin, eingehend zu prüfen. Der Käufer schließt die Darlehensverträge sowie alle gewünschten Nebenverträge wie z.B. den Vertrag zur Mietenverwaltung direkt mit dem Anbieter ab. Der Käufertritt durch den Kauf in den bestehenden WEG-Verwaltervertrag ein.

NOTARGEÜHREN / GRUNDBUCHKOSTEN

Für die notarielle Abwicklung sowie die entstehenden Kosten der grundbuchtechnischen Abwicklung ist kalkulatorisch ein Betrag in Höhe von ca. 2 % aus dem Kaufpreis vom Käufer anzusetzen und in der Gesamtbetrachtung der Finanzierung ebenso wie die Kosten der Grunderwerbsteuer zu berücksichtigen. Der Käufer muss diese anfallenden Gebühren bei Kaufpreisfälligkeit zur Verfügung haben oder gegebenenfalls bei einer Fremdfinanzierung mit finanzieren. In diesem Fall erhöht sich die monatliche Belastung aus der Gesamtfinanzierung.

GRUNDERWERBSTEUER

Bei dem Kauf der Eigentumswohnung fällt Grunderwerbsteuer an, unabhängig davon, ob das Objekt nur vermietet oder eigengenutzt wird. Die Grunderwerbsteuer beträgt in Sachsen derzeit 5,5 % des Kaufpreises.

VERTRIEB / MARKETING / PROVISION / VERKÄUFER

Die Kosten für Vertriebsprovisionen und Marketing trägt der Verkäufer. Sämtliche dafür anfallenden Vergütungen sind im Kaufpreis enthalten. Der Vertrieb erhält eine Innenprovision aus dem Kaufpreis. Der Verkäufer steht für detaillierte Auskünfte zu diesem Bereich gern vor dem Notartermin zur Verfügung. Im Kaufpreis ist auch der Unternehmergewinn des Verkäufers enthalten. Der Verkäufer kann aus diesem Gewinnanteil auch weitere Provisionen an Dritte auszahlen.



Dieser Sachverhalt wird vom Käufer mit Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages ausdrücklich genehmigt unter Ausschluss von Regressansprüchen gegenüber dem Verkäufer aus Darlehensfluss bzw. Zahlung des Gesamtkaufpreises. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Makler, Vertriebsbeauftragte des Verkäufers oder sonstige Dritte nicht Erfüllungsgehilfen des Verkäufers sind, ihren Erklärungen keine für den Verkäufer rechtsverbindliche Bedeutung zukommt, und daher die Haftung des Verkäufers für Erklärungen von Maklern, Vertriebsbeauftragten oder sonstigen Dritten vollständig ausgeschlossen ist.



ALLGEMEINE RISIKEN

Generellem Wandel unterworfenen Faktoren (Unterscheidung zwischen rechtlichen und marktbezogenen Risiken).

RECHTLICHE RISIKEN

- * Änderungen in der Steuergesetzgebung und / oder Verwaltungspraxis und / oder der Steuer- bzw. Verwaltungsrechtsprechung
- * Änderungen des Miet-, Wohn- und Teileigentumsrechts – bspw. die Regelungen in der Wohnflächenverordnung (WoFlV) betreffende Änderungen, Auswirkungen der sog. Kappungsgrenze, Änderungen in der Steuergesetzgebung und / oder Verwaltungspraxis und / oder der Steuer- bzw. Verwaltungsrechtsprechung
- * (geänderte) rechtliche Auflagen bei der Grundrissgestaltung / Bauausführung bzgl. des Bestandes, bspw. auch die Nachrüstung technischer Anlagen betreffend
- * aus möglichen Auflagen resultierende (erhöhte) Reparatur- und Instandhaltungskosten, Verjährung von Ansprüchen

MARKTBEZOGENE RISIKEN

- * Veränderung der Makro- und / oder Mikrolage, sinkende Umfeldattraktivität
- * geänderte Nachfrage hinsichtlich der Wohnraumgestaltung und Ausstattung sowie des Flächenverbrauchs
- * demografische Entwicklung
- * sinkender Verkaufspreis bei einem eventuellen Wiederverkauf sowie negative Entwicklung zukünftiger Kosten und Mieterträge
- * steigende Grundsicherungszinsen – erhöhte Kosten der Anschlussfinanzierung

Individuellem Wandel unterworfenen Faktoren (Unterscheidung zwischen objekt- und personenbezogenen Risiken).

OBJEKTBEZOGENE RISIKEN

- * wesentliche Mängel während der Herstellung und / oder nach Ablauf der Gewährleistungsfrist — daraus resultierend: Instandhaltungsrisiko
- * eingeschränkte Möglichkeit zur Eigennutzung vermieteter Eigentumswohnungen
- * erhöhter Pflege- und Erhaltungsaufwand im Sondereigentum, veränderte Kosten- und / oder Ertragsstruktur
- * Mieterauswahlfluktuation, daraus resultierend: Leerstandsrisiko, Wiedervermietungskosten
- * unzureichende Objektverwaltung — erhöhte Bewirtschaftungskosten
- * Insolvenzrisiko der Verkäuferin

PERSONENBEZOGENE RISIKEN

- * fehlende Finanzierungsmöglichkeiten aufgrund unzureichender Bonität und Einkommensverhältnisse
- * Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Krankheit oder Unfall, verminderte Steuervorteile durch verringertes (zu versteuerndes) Einkommen
- * erhöhte Liquiditätsbelastung durch Ausgleich von Unterdeckungen, daraus resultierend: Notverkauf, Insolvenzrisiko (Erwerber)
- * unzureichende Entschuldung / fehlende Exit-Strategie (Renteneintritt), Verhältnis zu Miteigentümern, Beschluss mehrheit in der WEG



PROJEKTHAFTUNG & HAFTUNGSAUSSCHLÜSSE

PROSPEKTERAUSGEBER

Prospektherausgeber ist die ELSTERIX GmbH.

HAFTUNG FÜR AUSKÜNFTE

Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS FÜR

WEITERGEHENDE INFORMATIONEN

Durch die Initiatoren, Prospektherausgeber und Verkäufer wird keine Rechts- und Steuerberatung erbracht. Alle aufgeführten Informationen hierzu sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar. Er hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in seinem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele etc. wird (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen. Die Prospektherausgeber haben niemanden bevollmächtigt, Kaufinteressenten und Käufer zu der angebotenen Immobilie, insbesondere zu den finanziellen und steuerlichen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) erhalten. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungs-

praxis sowie Rechtsprechung kann sich jederzeit, insbesondere zwischen der Prospekterstellung und Fertigstellung der Immobilie, verändern. Dabei ist auf die sogenannte unechte Rückwirkung in der verwaltungs- und steuerrechtlichen Rechtsprechung hinzuweisen, die für den Prospektersteller nicht absehbar ist.

HAFTUNG FÜR INHALTE DES PROSPEKTES

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

HAFTUNG FÜR FOTOS UND ILLUSTRATIONEN

Im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht wesentliche Bestandteile der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung können hiervon abweichen. Maßgeblich sind der Bauvertrag und die Baubeschreibung. Die Angaben im Prospekt wurden sorgfältig geprüft. Für die Richtigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Das Prospekt stellt kein Angebot dar. Alle bildlichen Darstellungen der Räume und des Gebäudes sind Visualisierungen und können im Maßstab variieren. Die Grundrisse sind vom GrundrissProfi, die Objektvisualisierungen von der Home Comfort Dresden GmbH.

HAFTUNG FÜR PLANUNGEN

Die Realisierung von Planungen steht unter dem Genehmigungsvorbehalt durch die zuständigen Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge

und die dazu in Bezug genommenen Planungsunterlagen, Kaufverträge und die Teilungserklärung. Nur die Prospektherausgeber dürfen verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben zur Planung und Ausführung der Immobilie machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen, sind hierzu nicht befugt. Die Prospektherausgeber haben niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen am Ende nur die wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich und beispielhaft.

URHEBERRECHTSSCHUTZ

Sämtliche Texte, Fotos, Visualisierungen und sonstigen Darstellungen im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne Zustimmung des Urhebers unzulässig und strafbar. Dies betrifft insbesondere Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Das Copyright liegt



bei der ELSTERIX GmbH.

PROSPEKTERSTELLUNG

Der Prospekt wurde im Januar 2025 erstellt. Tatsächliche Angaben und die Gesetzeslage konnten nur bis zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt werden.

VERJÄHRUNG

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen noch nicht sämtliche Daten, Fakten und Zahlen bezüglich des Projektes fest. Die weitergehende Planung und baurechtliche Genehmigung können zu wesentlichen Änderungen führen. Der Käufer wird bei Interesse von den Projektbeteiligten über den aktuellen Planungsstand des Objekts informiert. Sollten sich dennoch Ansprüche aus diesem Prospekt ergeben, so verjähren diese innerhalb von sechs Monaten ab Kenntnis des Käufers, spätestens zwei Jahre ab dem Herausgabedatum des Prospektes. Die Beweislast für die Kenntnis trägt der Käufer. Bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Falschangaben durch die Prospektherausgeber verjähren die Ansprüche spätestens drei Jahre nach Herausgabe des Prospektes.

SORGFALTSPFLICHT

Der Prospektherausgeber versichert, dass er nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt mit Sorgfalt vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz sorgfältiger, gewissenhafter Erarbeitung und Prüfung können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden.



GLOSSAR

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Hierbei handelt es sich um die Bestätigung der Baubehörde, dass die Räume und / oder Wohnräume, die im beiliegenden Aufteilungsplan benannt sind, in sich als abgeschlossen gelten. Die Bescheinigung ist mit dem Aufteilungsplan Voraussetzung für die Gründung von Teileigentum.

ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNGEN (AFA)

Abschreibungsmöglichkeit für Eigentümer von vermieteten Immobilien.

ANNUITÄT

Summe aus Zinsen und Tilgungsbeiträgen, der jährlich für ein Hypothekendarlehen zu zahlen ist.

AUFLASSUNGSVORMERKUNG

Nach Beurkundung sollte der Notar beauftragt werden, eine Auflassungsvormerkung zu bestellen. Damit wird die Übertragung des Eigentums am Grundstück sichergestellt, da eine unmittelbare Auflassung nicht oder nur selten möglich ist.

BELEIHUNGSOBJEKT

Als Beleihungsobjekt bezeichnet man das Grundstück, Haus oder die Wohnung, welches als Sicherheit für eine geplante Baufinanzierung dienen soll.

BETRIEBSKOSTEN

Betriebskosten gehören zu den Bewirtschaftungskosten einer Immobilie und fallen für Eigentümer als Lasten eines Grundstücks an. Sofern die Immobilie vermietet ist, können diese Kosten gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV) z.T. auf den Mieter umgelegt werden. Alle wiederkehrenden Kosten, wie z.B. Grundsteuer, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Straßenreinigung, Zentralheizung,

Hausmeistermeister, Schornsteinfegergebühren und Hausversicherung sind umlagefähige Kosten. Ausgeschlossen davon sind z. B. Kosten für Verwaltung und Instandsetzung.

DAMNUM / DISAGIO

Das Damnum ist der Oberbegriff für das Darlehensaufgeld (Agio) / Darlehensabgeld (Disagio).

DENKMALSCHUTZ

Denkmalschutz ist eine staatliche Maßnahme zur Bewahrung von kulturhistorisch relevanten Gebäuden oder Gebäudeteilen, um sie dauerhaft und unverfälscht zu erhalten. Jedes Gebäude, das künstlerisch oder geschichtlich von Bedeutung ist, kann unter Denkmalschutz gestellt werden. Der Denkmalschutz kann sich auch nur auf Teile eines Gebäudes beziehen.

EFFEKTIVZINS

Die gemäß § 4 Preisangabeverordnung als Preis eines Kredites anzugebende Gesamtbelastung pro Jahr, ausgedrückt im Prozentsatz.

EIGENTUMSWOHNUNG (ETW)

Wohneinheit in einem Mehrfamilienhaus. Die Teilung eines Mehrfamilienhauses erfolgt in der Regel nach WEG.

GRUNDBUCH

Register zur Verwaltung von Grundstücken mit den dazugehörigen Eigentumsverhältnissen (Abteilung I), Lasten und Beschränkungen (Abteilung II) und Grundpfandrechten (Abteilung III). Das Register enthält die Grundstücksdaten des Liegenschaftskatasters bezüglich der Größe. Das Grundbuch kann von jedem eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse nachweisen kann. Es liegt beim Grundbuchamt aus, das dem zuständigen Amtsgericht angegliedert ist.



GRUNDERWERBSTEUER

Abgabe an das Finanzamt in Höhe von derzeit 5,5 % auf den Wert der gekauften Immobilie gem. Notarvertrag. Ausgenommen von dieser Steuer ist miterworbenes Zubehör, was als solches im Vertrag deklariert werden muss.

GRUNDSCHULD

Dingliche Absicherung i.d.R. für Immobiliendarlehen. Die Höhe der Grundschuld und die Gläubigerdaten werden ins Grundbuch eingetragen. Zusätzlich wird zwischen den Parteien eine Zweckbestimmungserklärung vereinbart.

GRUNDSTEUER

Jährliche Abgabe an das Finanzamt auf Grundeigentum. Durch unterschiedliche Hebesätze (werden von der jeweiligen Gemeinde als Bemessungsgrundlage festgelegt) kann die Höhe der Grundsteuer von Gemeinde zu Gemeinde variieren.

INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG

Zahlungen von Eigentümern von i.d.R. WEG-Eigentum, zur Verwaltung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Wird i.d.R. auf Basis des m²-Eigentumsanteils berechnet. Die Festlegungen werden in der Eigentümerversammlung beschlossen.

JAHRESABRECHNUNG

Jährliche Zusammenstellung aller Ausgaben und Einnahmen für ein Gesamtobjekt, i.d.R. unter WEG-Teilung und die daraus resultieren den Einzelabrechnungen für den jeweiligen Eigentümer unter Zugrundelegung des Verteilerschlüssels.

KREDITANSTALT FÜR WIEDERAUFBAU (KfW)

Die KfW ist nicht Teil des Staatssektors. Bei der KfW handelt es sich um eine Bank, die von der Europäischen Zentralbank

auf der MFI-Liste geführt wird. Die Abkürzung KfW steht für Kreditanstalt für Wiederaufbau. Sie ist eine der führenden Förderbanken der Welt, die diverse Förderprogramme für Bauherren, Immobilienkäufer oder für Eigenheimbesitzer die modernisieren wollen, anbietet.

SONDEREIGENTUM

Bereich des Wohneigentums bei Teilung nach WEG, der der ausschließlichen Nutzung des Wohnungseigentümers unterliegt.

TEILUNGSERKLÄRUNG

Bescheinigung der Baubehörde über die Abgeschlossenheit der gem. Aufteilungsplan aufgeführten Wohn- und / oder Nutzflächen eines nach WEG geteilten Objektes.

UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG

Bestätigung vom zuständigen Finanzamt, dass der Käufer eines Grundstückes die fällige Grunderwerbssteuer gezahlt hat. Unbedenklichkeitsbescheinigung ist i.d.R. Voraussetzung für die Eintragung des Eigentums in das Grundbuch.

WEG (WOHNEIGENTUMSGESETZ)

Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück.

ZINSBINDUNG

Zeitraum, für den die Zinsen eines Darlehens festgeschrieben wurden.



LOUIS-COHN-HÖFE

KAPITALANLAGE IN HISTORISCHEN WÄNDEN



ELSTERIX®
GmbH

ELSTERIX GmbH * Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee 6 * 01471 Radeburg * Deutschland
Telefon: +49 35208 98 84 00 * www.elsterix.de * info@elsterix.de



**Exklusiv-Vertrieb RIDO Bauträger &
Immobilienvermittlungs GmbH & Co. KG**
Freiligrathstraße 11 * 18055 Rostock
Telefon: +49 381 36 766 952 * E-Mail:
info@rido-immobilien.de
www.rido-immobilien.de



Fachbüro Wahlandt
Sachwertanlagen und Fördermittel
Fachberater für den kirchlichen Kreis

**Immobilien-Fachberater
für den kirchlichen Kreis**

Hartmut Wahlandt * In den Hofäckern 7
71397 Leutenbach / Weiler zum Stein
Telefon: +49 7195 6 30 84 * E-Mail:
Hartmut.Wahlandt@gmx.de
www.sachwerte-schaffen.de