



BRAUN  
IMMOBILIEN



## Stilvolles Wohnen im Denkmal Sachsen

Neu renovierter Altbau mit mind. 90% Denkmal AfA nach §7i EStG

# INVESTMENT HIGHLIGHTS

Dieses Investment bietet hohe Renditen bei langfristig gesichertem Cash Flow und zahlreichen Wertsteigerungshebeln. Die wesentlichen Highlights dieses Investments sind:

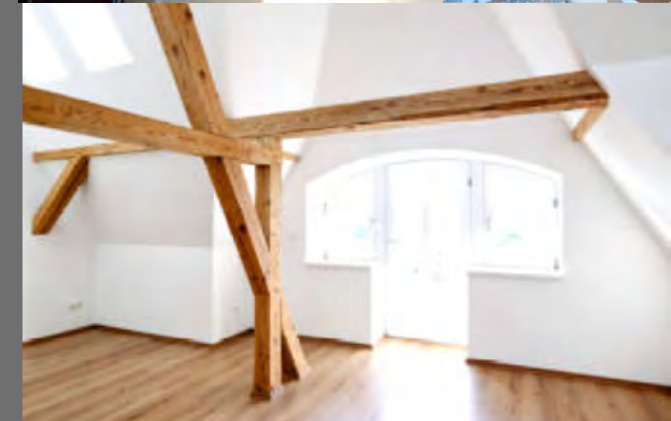
- hochwertig, kernsaniertes Denkmal
- volle steuerliche Abschreibung nach §7i Afa (EStG.)
- individuelle Anpassung an Investitionsvolumen
- Feine Bauträger Manufaktur mit 30 Jahren Erfahrung Vorort
- Balkon, Terrasse oder eine Dachterrasse pro Wohnung
- marktgerechte Grundrisse
- Mitsprache bei den Ausstattungsdetails
- gutes, bonitätsstarkes Mietklientel
- auf Wunsch mit Einbauküchen
- professionelles Immobilienmanagement Vorort
- gute Anbindung ÖPNV

## Immobilie als Anlage mit Denkmal-Afa § 7i EStG

Objektart	ETW od. MFH	Anzahl	Was
Miteigentumsanteil	individuell	wählbar	MEA
Grundstücksgröße	individuell	wählbar	m <sup>2</sup>
Wohnfläche	vermietbare Fläche	wählbar	m <sup>2</sup>
Baujahr Modernisierung	ca. 1910 ab Verkauf		
Eigentumserwerb ETW- und Häuser	flexible Wohnungsgrößen	51-400	m <sup>2</sup>
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	Altsubstanz / Sanierung	€ 4.300,-	pro m <sup>2</sup>
Nettokaltmieten	garantierte Miete	€ 8 - 9,-	pro m <sup>2</sup>
Objektzustand	wird nach Ankauf hochwertig kernsaniert	mind. 90% Denkmal-Afa auf den Kaufpreis	
Kaufpreis	komplett	ab 4.200 - € 4.300,-/m <sup>2</sup>	
100% Finanzierung möglich	Über ortsansässige Sparkasse Vogtland	Keine Maklercourtage	

# Jahrzehntelange Erfahrung eines persönlichen Manufaktur-Bauträgers

- vorgemerkte Bauträgerobjekte im Denkmalsbereich
- originalgetreue Wiederherstellung der Fassaden und Treppenhäuser
- Erstellung von stimmigen Außenanlagen und Gärten
- Einbringung/Wiederherstellung von Balkonen und Dachterrassen
- detaillierte Abstimmung mit Denkmalbehörde sowie darauffolgender Abnahme durch Gutachter
- Wohnraumkonzept an Mieternachfrage angepasst
- Mögliche Ausstattungsvarianten von Parkett oder Laminatböden über Granit, Fußbodenheizung, Echtholztreppen bis zu hochwertigen Aufzugsanlagen
- Designerbäder mit Echtglasduschkabine, barrierearme Duschen, Handtuchheizkörper
- Aktuelle Wärmeschutz und Energieverordnungen werden umgesetzt zum Beispiel:
  - Kellertrockenlegung und Dämmungen,
  - nach altem Vorbild werden Holzfenster in aktueller Güte und Werten neu gebaut
  - Dachdämmung
  - Energieeffiziente Heizungsanlagen



## STANDORT & LAGE

Der Wirtschaftsstandort Plauen im Vogtland profitiert von der Top-Lage inmitten Europas, der direkten Anbindung an die zentralen Autobahnen innerhalb Deutschlands sowie in Richtung Osteuropa – und von der Innovationskraft einer ganzen Region. Die Vogtland-metropole gehört zur Euregio Egrensis, der 1993 gegründeten Europa-region zur grenzüberschreitenden Zusammenarbeit zwischen Deutschland (Sachsen, Bayern, Thüringen) und Tschechien. Die Vogtlandbahn bedient im EgroNet insgesamt sieben Bahnlinien. Plauen ist außerdem ein wichtiger Knotenpunkt auf der Sachsen-Franken-Magistrale der Deutschen Bahn. Stündliche Verbindungen bestehen nach Zwickau, Chemnitz und Dresden sowie nach Hof und Nürnberg.



## Warum Sachsen?

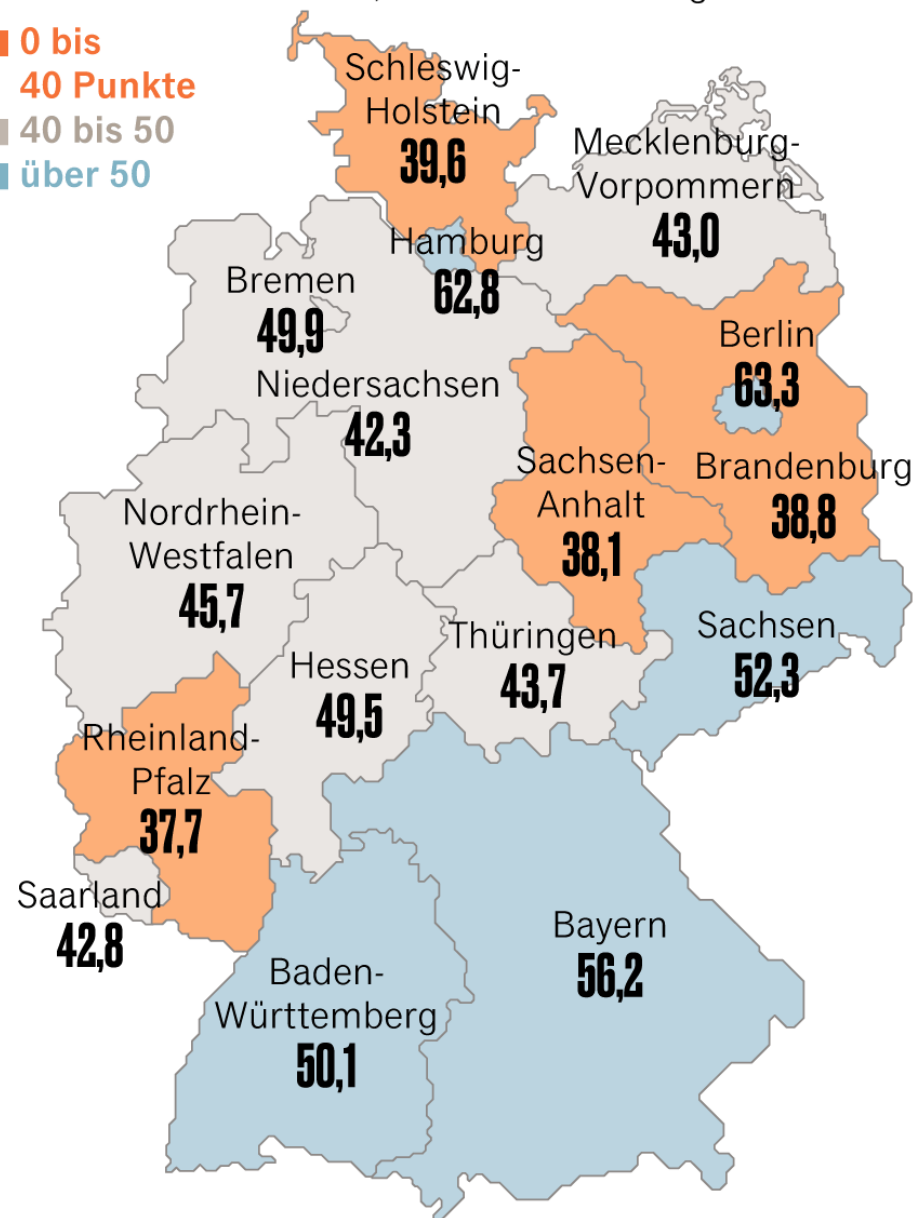
Sachsen ist bei der Länderbewertung nach Standortbedingung ganz vorne dabei  
Standorte florieren und erfreuen sich in den letzten Jahren ungebremster Beliebtheit

# Süden topp, Osten flopp? Das war gestern

## Bundesländerbewertung nach Standortbedingungen

Index: 0 = sehr schlecht; bis 100 = hervorragend

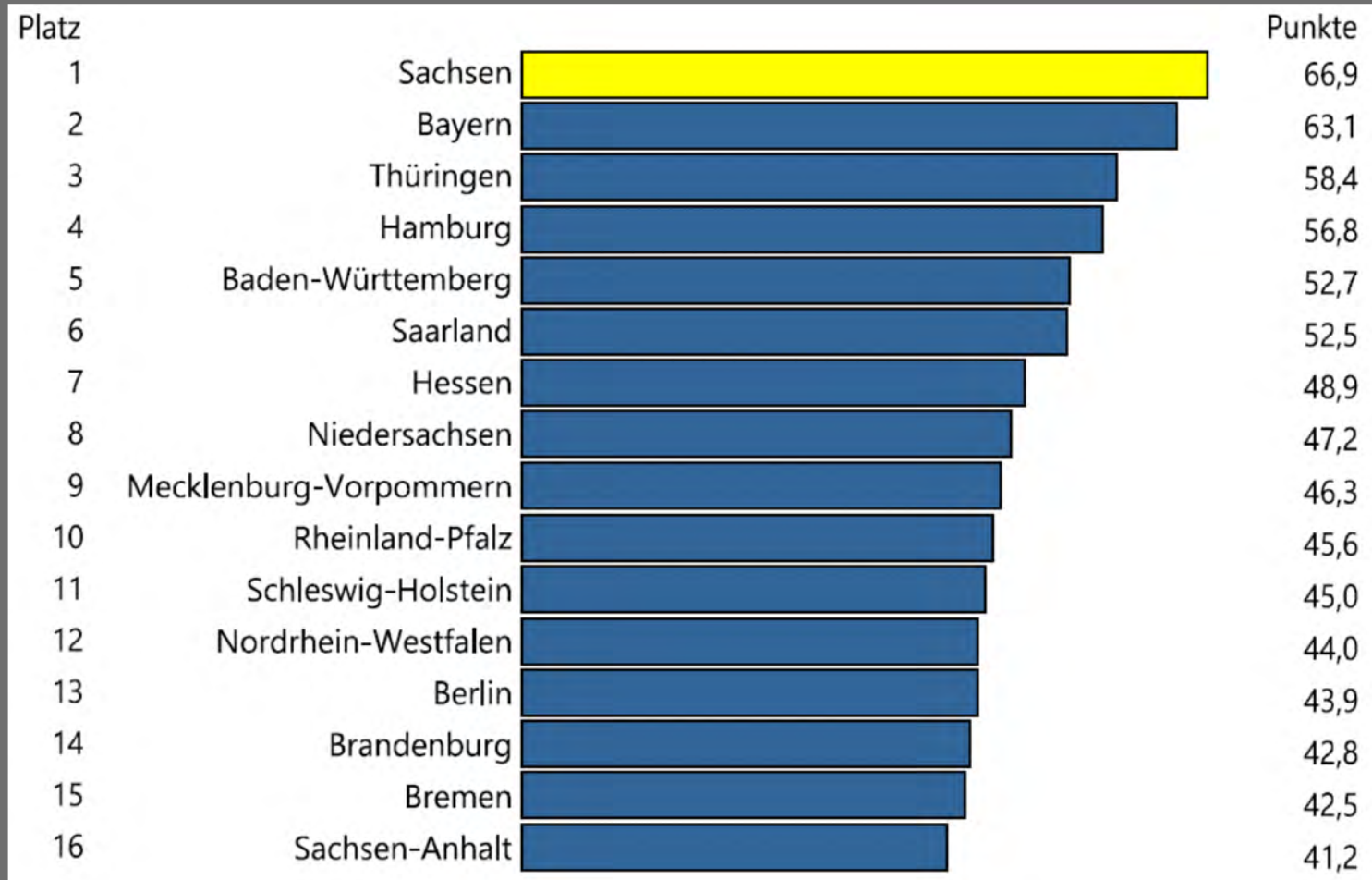
- 0 bis 40 Punkte
- 40 bis 50
- über 50





# Bildungsmonitor 2022

- leistungsfähigste Bildungs-system der 16 Länder
- liegt vorne bei der Reduzierung von Bildungsarmut & Fachkräftesicherung und deren Wachstumsrate
- ebenso Qualität der Handlungsfelder Bildung und Digitalisierung werden hoch dotiert





# BRAUN IMMOBILIEN

## KAUFKOSTEN :

Die Courtage trägt der Verkäufer. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Alle Angaben und Preise sowie Reservierungen sind unverbindlich und gelten immer nur vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers. Ein Rechtsanspruch auf ein Kauf- oder Mietvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung des selbigen durch den Eigentümer zustande.

## RECHTLICHER HINWEIS:

Sämtliche Bilder in dieser Vorankündigung/Exposé sind Eigentum der Stadthaeuser I A Braun Immobilien oder hier nicht benannten Dritten und dürfen somit ohne entsprechende Bildrechte nicht verwendet bzw. weitergegeben werden. Quellen oder Rechte erhalten Sie auf Anfrage.

## WIDERRUFSRECHT

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angaben von Gründen in Textform (z.B. per Brief, E-Mail oder Fax) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

## WIDERRUFSFOLGEN

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurück gewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

STADTHAEUSER I A.de

BRAUN-IMMOBILIEN Mandlstrasse 15 80802 München \* Peterstrasse 7 02826 Görlitz  
FUNK 0172-7338733 TEL. 03581-3229151 FAX 03581-6831131 [info@stadthaeuser1a.de](mailto:info@stadthaeuser1a.de)