

BAUBESCHREIBUNG DES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES, Hauptstraße 386, 55743 Idar-Oberstein.

Vorbemerkung

In diesem historischen Gebäude entstehen 14 hochwertige Wohnungen, davon 12 barrierefrei und eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Die unter Denkmalschutz stehende Hauptfassade und das Treppengeländer im Treppenhaus werden in Abstimmung mit dem Bauamt und der zuständigen Denkmalbehörde restauriert.

Auf dem Parkdeck des dritten Obergeschosses entstehen acht Parkplätze.

Abbruch und Entsorgung

Nach Beräumung aller im Gebäude verbliebener, loser Gegenstände und Einbaumöbel inkl. fachgerechter Entsorgung, werden die nicht mehr benötigte Elektroinstallation, Sanitärinstallation und Heizungsinstallation fachgerecht demontiert und entsorgt. Der Personenaufzug von EG in die 1. Etage führend wird fachgerecht rückgebaut und entsorgt.

Fassade

Die gesamten Fassadenflächen werden restauriert. Die unter Denkmalschutz stehende Hauptfassade wird in Abstimmung mit dem Bauamt und der zuständigen Denkmalbehörde restauriert. Die farbliche Gestaltung erfolgt wie vorhanden.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss wird für die gewerbliche Nutzung umgebaut. Hier entsteht eine Geschäftsstelle in Form eines

Großraumbüros für eine Krankenkasse. Der Umbau und die Einrichtung erfolgen nach Vorgaben der Bauabteilung der Krankenkasse.

Im Erdgeschoss wird auch ein barrierefreier Eingang/ Zugang für die Bewohner geschaffen.

Es wird eine feuertechnisch korrekte Abtrennung des Haupttreppenhauses geschaffen und ein barrierefreier Personenaufzug vom Erdgeschoss bis zum dritten Obergeschoss eingebaut.

Erstes Obergeschoss bis drittes Obergeschoss

Hier entstehen 12 barrierefreie Wohnungen und 2 Single-Apartments.

Die Abtrennung erfolgt durch Leichtbauwände unter Beachtung der Schall- und Feuerschutzvorschriften.

Bei den Eingangstüren und Innentüren werden alle technischen Regeln, der Rauchschutz, Brandschutz und Schallschutz beachtet.

Die Bäder und Flure außerhalb der Wohnungen werden mit poliertem Feinsteinzeug gefliest. Die restlichen Böden erhalten Fertig-Parkett.

Die Wände werden gespachtelt oder mit Malervlies belegt und anschließend gestrichen.

Heizung

Die Heizung des 1. - 3. OG erfolgt über eine moderne und umweltfreundliche Luftwärmepumpe. Bei extremen Minustemperaturen wird sie durch eine Gastherme unterstützt. Bei hohen Temperaturen lassen sich die Temperaturen der Räume durch eine aktive Kühlung reduzieren.

Das Erdgeschoss/Gewerbeeinheit wird voll belüftet und klimatisiert und darüber geheizt.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird komplett erneuert und entspricht DIN/VDE und den entsprechenden Vorschriften.

Jede Wohnung und die Gewerbeeinheit erhalten eine eigene Zählleinrichtung.

Die Kommunikation mit der Eingangstür erfolgt über eine Klingel mit integrierter Videogegensprechanlage und Türöffner.

Alle Wohnungen erhalten Anschlüsse für Telefon, Internet und Fernsehen.

Sanitärinstallation

Für die Sanitärobjekte werden ausschließlich Markenfabrikate verwandt. Wie z.B. die Firmen Villeroy & Boch, Ideal Standard, Hans Grohe oder gleichwertig.

Der Waschtisch erhält einen Unterbauschrank. Über dem Waschtisch wird ein großzügiger Spiegel mit integrierter Beleuchtung montiert. Die Duscheinheiten werden ebenerdig gefliest. Zusätzlich wird ein Waschmaschinenanschluss montiert.

Die Küche wird mit Anschlüssen für Spüle und Geschirrspüler vorbereitet.

Jede Wohnung erhält einen Verbrauchszähler für Kalt- und Warmwasser.

CHANCEN UND RISIKEN BEIM IMMOBILIENKAUF

Die Wertsteigerung von Immobilien stellt Kapitalerträge seit Jahren in den Schatten. Deshalb erfreut sich der Immobilienkauf zur Kapitalanlage zunehmender Beliebtheit. Eine Umkehr bei der Zinspolitik ist nicht in Sicht. Auch gehen Experten davon aus, dass die Immobilienpreise in den kommenden Jahren weiter steigen werden.

Doch wie jedes geschäftliche Unterfangen beinhaltet der Kauf einer Immobilie Chancen und Risiken zugleich. Eine Steigerung des Vermögens ist auf keinen Fall garantiert. Rechnet es sich für Sie, in eine Wohnung oder ein Haus zu investieren? Informieren Sie sich!

GRUNDSÄTZLICHE FRAGEN VOR DEM KAUF EINER IMMOBILIE

- Möchten Sie eine Wohnung in erster Linie als Kapitalanlage kaufen?
- Beabsichtigen Sie, unter Umständen später selbst in dem Objekt zu leben?
- Ist es Ihr Plan, die Immobilie eine Zeit lang zu vermieten und anschließend wieder zu verkaufen?

Wichtig ist: Beim Kauf einer Immobilie sollten Sie keine Scheu vor Dokumenten haben. Renditeberechnung, Steuergesetzgebung und Finanzierung erfordern die Kenntnis von gesetzlichen Regelungen. Immobilienmakler unterstützen Sie dabei. Doch es zahlt sich aus, wenn Sie sich eine gewisse eigene Sachkenntnis aneignen.

WAS BEEINFLUSST DIE WERTENTWICK- LUNG EINER IMMOBILIE?

Wertsteigerung ist bei jedem Immobilienkauf ein Kernthema – unabhängig davon, ob Sie ein Objekt für die private Nutzung erwerben oder als Kapitalanlage. Folgende Kriterien geben Ihnen Auskunft darüber, ob eine Immobilie das Potenzial für eine ordentliche Rendite hat:

LAGE UND BODENRICHTWERT

Die Lage ist das A und O beim Immobilienkauf und hat entscheidenden Einfluss darauf, wie sich der Wert einer Immobilie und die Vermietbarkeit entwickeln werden. Doch die Qualität der Umgebung kann sich ändern. Eine vermeintlich nicht so gute Position kann sich durch den Ausbau von Infrastruktur in ein erstklassiges Wohn- oder Gewerbegebiet verwandeln. Das Schlüsselwort hier heißt Gentrifizierung. Bekannte Beispiele dafür sind der Prenzlauer Berg und Friedrichshain in Berlin. Die einstigen Arbeiterviertel beherbergen heutzutage in erster Linie Menschen mit gutem Einkommen.

Der aktuelle Bodenrichtwert informiert Sie über die Grundstückspreise in einem bestimmten Gebiet. Er gibt Ihnen einen Anhaltspunkt für die Qualität einer Lage. Sie können ihn für eine Immobilie beim Landratsamt oder der zuständigen Kommune erfragen.

Die umgebende Infrastruktur trägt ebenfalls entscheidend zur Attraktivität einer Immobilie bei. Gibt es in der Nähe eines Objekts Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen? Eine gute Anbindung an das Straßennetz und an den öffentlichen Personennahverkehr sowie Parkmöglichkeiten sind weitere Kriterien.

BAUSUBSTANZ UND BAUJAHR

Der Zustand einer Immobilie entscheidet, ob sich der Kauf lohnt. Ein Anhaltspunkt dafür ist das Baujahr. Je älter die Immobilie ist, desto geringer ist häufig die Wertsteigerung. Allerdings lässt sich dieser Satz nicht verallgemeinern. Wurde ein Objekt gut gepflegt, kann auch eine in die Jahre gekommene Wohnanlage gute Chancen auf Rendite bieten.

Zudem gehören sorgfältig sanierte Wohnungen in historischen Gebäuden häufig zu den begehrtesten Immobilien. Vor einer Entscheidung empfiehlt es sich deshalb, die durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen genau zu prüfen.

AUSSTATTUNG UND ENERGIEAUSWEIS

Die Bauweise und Ausstattung eines Objekts tragen dazu bei, den Wert zu bestimmen. Gibt es geräumige Balkone oder Terrassen? Sind Wohnungen mit Wärmeschutzfenstern verglast? Wie alt ist die Heizungsanlage? Der Energieausweis liefert Ihnen zusätzliche Informationen über eine Wohnung oder ein Haus. Er gibt Ihnen Auskunft über Energieverbrauch und Energieeffizienz und lässt damit Rückschlüsse auf den gesamten Zustand einer Immobilie zu.

CHANCEN BEIM KAUF EINER IMMOBILIE

Mit einer Immobilie jeder Art erwerben Sie bleibende Werte und können Ihr Vermögen vermehren. Eine Wohnung, ein Haus oder ein Gewerbeobjekt in gutem Zustand bietet ausgezeichnete Möglichkeiten für eine Wertsteigerung.

Zudem liefert Ihnen eine vermietete Wohnung ein ständiges Einkommen mit wenig Verwaltungsaufwand.

Vermietete Wohnungen erlauben es zudem, mit geringem Kapitalaufwand einen Vermögensaufbau zu erzielen. Selbst bei einer relativ niedrigen Investitionssumme ist es meist einfach, einen Kredit zu bekommen. Bei guter Bonität des Käufers genügt einer Bank in der Regel die Immobilie als Sicherheit.

WIE HOCH IST DIE RENDITE?

Es ist nicht ganz einfach, die mögliche Rendite zu errechnen. Die Bruttomietrendite erhalten Sie, wenn Sie den Kaufpreis durch die jährlichen Mieteinnahmen teilen. Dabei bleiben jedoch wesentliche Kosten außen vor: Um die tatsächliche Rendite zu bestimmen, müssen Sie auch die Nebenkosten beim Kauf sowie Kreditzinsen und nicht umlagefähige Kosten für Instandhaltung und Verwaltung in Betracht ziehen.

Zudem wirken sich zusätzliche Einnahmen auf Ihre Steuerzahlungen aus. Es empfiehlt sich deshalb, vor einer Entscheidung auf jeden Fall mit Ihrem Steuerberater zu sprechen.

RISIKEN BEIM IMMOBILIENKAUF

Geldmangel ist das Hauptrisiko beim Kauf einer Immobilie. Es gibt die verschiedensten Gründe dafür, dass Sie Probleme mit der Liquidität bekommen könnten. Der Verlust des Arbeitsplatzes, eine Scheidung oder die Berufsunfähigkeit durch einen Unfall gehören zu den möglichen Ursachen. Auch eine zu kurzfristige Zinsbindung des Darlehens und daraus resultierende höhere Zinskosten

können verantwortlich dafür sein, dass die Kosten einer Immobilie nicht mehr tragbar sind.

Zudem besteht bei einer vermieteten Wohnung das Risiko, dass sie für mehrere Wochen oder Monate nicht vermietet werden kann. Das Leerstandrisiko hängt jedoch in erster Linie von der Lage der Immobilie ab. In Ballungsgebieten mit Wohnungsnot ist dieses Risiko zur Zeit eher gering.

Ein schlecht abschätzbares Risiko ist eine mögliche Verschlechterung der Lage. Politische Entscheidungen lassen sich oft nicht vorhersagen, können aber den Wert einer Immobilie entscheidend beeinflussen. So kommt es beispielsweise vor, dass ein reines Wohngebiet in ein Mischgebiet für Wohnen und Gewerbe umgewandelt wird.

Eine weitere Unwägbarkeit stellen Gesetze dar. Nach einer Frist von zehn Jahren können Sie heute eine Immobilie verkaufen, ohne Spekulationssteuer zu zahlen. Doch diese gesetzliche Regelung kann sich jederzeit ändern. Aktuelle Steuervorteile durch eine Investition in eine Immobilie sind ebenfalls vom Gesetzgeber abhängig.

Trotz aller Risiken: Eine Immobilie bietet angesichts der aktuellen Lage am Immobilienmarkt gute Chancen, Vermögen aufzubauen – unabhängig davon, ob Sie das Objekt selbst nutzen oder vermieten.