

Weinböhla

# MEHRFAMILIENHAUS-BAUGRUNDSTÜCK IN ZENTRALER LAGE VON WEINBÖHLA

???????: 26229005



?????: 395.000 EUR • ?????: 614 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 26229005 - 01689 Weinböhla

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??? ?????? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ?????????????? ??????????????

???????? ?????: 26229005 - 01689 Weinböhla

## ?? ??? ????

????????? ??????? 26229005

????? ??????? 395.000 EUR

????? ????????

???????????????

?????????? Käuferprovision  
beträgt 7,14 % (inkl.  
MwSt.) des  
beurkundeten  
Kaufpreises

???????

??????

???????? ?????: 26229005 - 01689 Weinböhla

?? ???????



???????? ?????: 26229005 - 01689 Weinböhla

## ??? ????? ????????

An einem etablierten und nachgefragten Wohnstandort im Dresdner Umland kann ein modernes Neubau-Mehrfamilienhaus mit langfristig stabiler Ertragsperspektive entstehen.

Das Grundstück befindet sich in zentraler Ecklage in einem ausgewiesenen Mischgebiet, das eine mehrgeschossige, urbane Bebauung ermöglicht.

Weinböhla zählt zu den wirtschaftlich stabilen Wohnlagen im direkten Einzugsbereich der Landeshauptstadt Dresden. Die Kombination aus sehr guter Infrastruktur, direkter Verkehrsanbindung sowie begrenztem Neubauangebot sorgt für eine dauerhaft hohe Nachfrage nach modernem Wohnraum. Neubauwohnungen erzielen hier nachweislich nachhaltige Mieten, insbesondere bei zeitgemäßer Ausstattung.

### Projektbeschreibung

Geplant ist ein modernes Mehrfamilienhaus mit ca. 500 bis 550 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. einer Gewerbeeinheit mit mehreren Vollgeschossen, effizienter Gebäudestruktur und hochwertiger, zeitloser Architektur. Die Wohnungen werden funktional geschnitten, mit Balkonen ausgestattet und auf eine breite Zielgruppe (Paare, Familien, Berufspendler) ausgerichtet. Außenstellplätze auf dem Grundstück runden das Konzept ab.

Der Neubau wird energetisch effizient ausgeführt und bietet dadurch niedrige Betriebs- und Instandhaltungskosten, was die Attraktivität für Mieter wie auch Investoren zusätzlich erhöht.

### Miet- & Ertragsperspektive

Für das Projekt wird eine konservative, nachhaltig erzielbare Durchschnittsmiete von 13,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt angesetzt. Diese Miete ist für moderne Neubauwohnungen in zentraler Lage von Weinböhla marktgerecht, realistisch und langfristig stabil.

#### Jahresnettokaltmiete (Prognose):

ca. 550 m<sup>2</sup> × 13,00 € × 12 Monate

? 85.800 € p. a.

Zusätzliche Einnahmen aus Außenstellplätzen sind möglich und wurden konservativ nicht überhöht angesetzt.

#### Investment-Highlights

Sichere Neubau-Miete von 13,00 €/m<sup>2</sup>

Attraktive Lage im Dresdner Umland mit hoher Nachfrage

Mischgebiet mit Entwicklungspotenzial

Neubau = geringe Instandhaltung & kalkulierbare Kosten

Langfristig wertstabile Kapitalanlage

Sehr gute Drittverwendungsfähigkeit (Bestand, Teilverkauf, Exit)

#### Fazit für Investoren

Dieses Neubauprojekt in Weinböhla bietet eine solide, planbare Renditebasis mit einer marktgerechten, nachhaltig erzielbaren Miete. Die Kombination aus Standortqualität, moderner Bauweise und effizienter Flächennutzung macht das Objekt zu einer attraktiven Investition für Bestandshalter, Family Offices und institutionelle Anleger mit langfristigem Anlagehorizont.

???????? ?????: 26229005 - 01689 Weinböhla

## ????????????? ??? ??????

Beispielrechnung: Baukosten – Mehrfamilienhaus (550 m<sup>2</sup>)

Höherer Standard (energieeffizient, moderner Neubau)

2.800 €/m<sup>2</sup> = 1.540.000 €

Zusätzliche Bau-Nebenkosten (Planung, Genehmigung, Erschließung)

+ 185.000 € Nebenkosten

+ 395.000 € Baugrundstück

+ 100.000 € Außenanlagen

+ 57.828 € Kaufnebenkosten

= 2.277.828 € Gesamtbaukosten

???????? ?????: 26229005 - 01689 Weinböhla

??? ??? ??? ????????

#### Lage- und Investitionsbeschreibung

Der Neubau befindet sich in Weinböhla, einer gefragten Wohnlage im Landkreis Meißen mit unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Dresden. Die Kombination aus ruhigem, grünem Wohnumfeld und sehr guter Anbindung an den Dresdner Arbeitsmarkt schafft ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Insbesondere Berufspendler, Paare und kleine Familien zählen zur stabilen Zielpopulation.

Die erzielbare Kaltmiete von ca. 13 €/m<sup>2</sup> entspricht dem aktuellen Marktniveau für hochwertigen Neubau im Dresdner Umland und unterstreicht die Attraktivität des Standorts. Die gute Infrastruktur, der S-Bahn-Anschluss sowie die Nähe zur A4 und B6 sichern eine kontinuierliche Nachfrage und geringe Leerstandsrisiken.

Neubauprojekte in dieser Lage profitieren zudem von geringem Instandhaltungsaufwand, hoher Energieeffizienz und langfristiger Wertstabilität. Vor dem Hintergrund begrenzter Neubautätigkeit im Dresdner Umland bietet die Immobilie solides Potenzial für eine nachhaltige Mietentwicklung und eine positive Wertermittlung.

???????? ?????: 26229005 - 01689 Weinböhla

## ????? ????????????

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 26229005 - 01689 Weinböhla

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Kevin Hassel

---

Meißner Straße 82-84, 01445 Radebeul

Tel.: +49 351 - 89 56 134 0

E-Mail: radebeul@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)