

## Doppelappartements in Siegen-Geisweid in zentraler Lage (unweit der Universität)

Das Objekt Durch den Schritt „Grundbuch statt Sparbuch“ bauen Sie persönliches Immobilienvermögen auf.

### Ihre Vorteile

- Sicherheit:
- durch langfristig besten Inflationsschutz
  - durch bestehende Mieteinnahmen
  - durch überzeugendes, marktgerechtes Konzept
- Gute Rendite:
- durch langfristig sichere Mieteinnahme
  - durch günstige Bau / Kaufpreise
  - durch sehr positive Zukunftsaussichten
  - durch nachfragegerechtes Konzept

In guter Wohnlage von Siegen-Geisweid wurden in massiver Bauweise 20 Doppelappartements erstellt. Dieses Konzept, dass eine Nutzung sowohl als zwei-Zimmer-Kleinwohnung, als auch die getrennte Nutzung als zwei Einzelappartements gestattet, führte zu einer sehr schnellen Vermietung. Pkw-Stellplätze stehen in ausreichender Zahl zur Verfügung. Die Appartements sind voll vermietet. (durchschnittliche Kalt-Miete € 6,35 m<sup>2</sup>)

Allgemein: Das Haus wurde als massives dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach hergestellt. Alle Wohnungen, mit Ausnahme der Dachgeschosswohnungen wurden als Doppelappartements mit jeweils einem Duschaum/WC und einer Kochnische erstellt. Jedes Doppelappartement hat eine komplette Einbauküche mit 3-Sterne-Kühlschrank, 4-Platten-Kochstelle, Dunstabzugshaube und Edelstahlspüle mit Mischbatterie. Im gemeinschaftlichen Waschkeller wurden drei Miele Waschmaschinen und ein Miele Wäschetrockner mit Münzbetrieb installiert.

Kaufpreise:						
Type	m <sup>2</sup>	Wohneinheit			Preis/WE	Stellplatz
		Nr.				
1	49,69	1 / 2 / 3 / 10			69.500	1800
2	47,94	5 / 7 / 14 / 18 / 20			67.000	1800
3	58,20	4			80.000	1.800
4	55,73	8			78.000	1.800
5	47,72	9			69.000	1.800
6	47,22	17			69.000	1.800

Kaufvorgang Wohnung Typ 2		€		€
Preis WE		67.000	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	1.400
zzgl. Stellplatz		1.800	Kaufpreis Stellplatz	1.800
Grunderwerbsteuer		2.408	Zinsen %	5,15
Notar/Grundbuch		1.000	Tilgung %	1,00
		72.208	Grunderwerbsteuer %	3,50
Finanzierung:			Notar/Grundbuch %	1,50
Eigenkapital z. B.		14.208	Afa-Grundlage	60.000
Fremdkapital		58.000	Afa %	2,00
		72.208		

bei Miethöhe:	A	
Miete/m <sup>2</sup>	6,30	
Miete Stellpl.	18,00	

Beispiel-Rechnung für das 1. Jahr 58.000 € Fremdkapital					
Typ 2 / (6,30 €)		Einnahmen	Ausgaben		steuerlich
(47,94 m <sup>2</sup> )		€		€	€
Miete 302,02 € mtl.		3.624			+ 3624
Stellplatz (18 € mtl.)		216			+ 216
Zinsen				2.987	-2.987
Tilgung anfängl. 1 %				** 580	
Reparaturen				120	- 120
Verwaltungskosten				295	- 295
		+ 3.840		- 3.982	+ 438
		./. - 3.982			Afa 1.200
	Differenz:	-142			-762
* 35 %		+ 266			
Total p. a.		+ 124			
Total p. m.		+ 10			

\* steuerliche Wirkung bei "Spitzen"Steuersatz 35 %  
(bei Einkommen von ca. 35.000 € p.a.)

\*\* Tilgung = Vermögens-Sparung