Objektunterlagen

Für die energetische Sanierung einer Bestandsimmobilie

und die Umsetzung einer

barrierefreien Senioren WG

Beethovenstr. 45 | 07973 Greiz

Eigentümer und Bauherr:

V.I.P. GmbH | An der schönen Aussicht 13 | 08468 Reichenbach/Vogtland

Inhalt:

S.2 - Investitions- und Finanzplanung

S.3 - Kurzexposee

S.4 - Bilder

S.5-6 - Beschreibung

S.7-12 - Grundrisse

S.13 - Mieterliste

S.14 - Baukosten

Investitions- und Finanzierungsplan

1. Investition:

				€
Kaufpreis:				55.000,00
Erwerbsnebenkosten ink. Makler / Grundschuldbestellung:				9.000,00
Energetische Sanierung / barrierefreie Modernisierung:				660.000,00
Gesamtinvestition:				**724.000,00**

2. Finanzierungsplan:

Eigenkapital:				174.000,00
Crowdfunding Limit:				550.000,00
Gesamtfinanzierung				**724.000,00**

3. Kapitaldienst:

Mezzaninezins:			8,00 %	44.000,00
Gesamt:		**mtl:**	**3.666,67 €**	**44.000,00**

4. Mieteinnahmen:

411,00	m²	12 Wohnräume/Seniorenzimmer	11,00 € / m²	54.252,00
5,00	x	Stellplätze / Carports	40,00 €	2.400,00
./. Bewirtschaftungskosten:			8% Abzug	4.532,16
Reinertrag:		**mtl:**	**4.343,32 €**	**52.119,84**

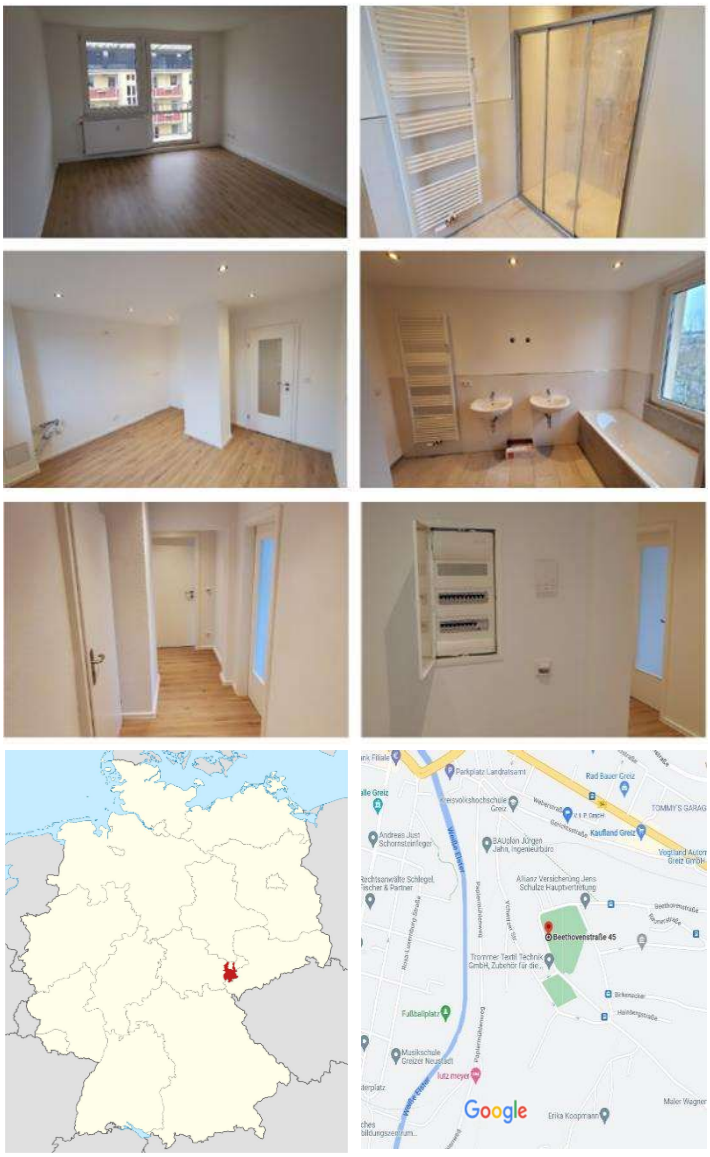
Überschuss:	**mtl:**	**676,65 €**	**8.119,84**

Kurz-Exposé

Objekt: Greiz, Beethovenstr. 45

Baujahr:	1900
Wohnfläche:	411,00 m²
Grundstück:	494,00 m²
Wohneinheiten:	4
Jahresnettokaltmiete (Soll):	54.000 €
Jahresnettokaltmiete (IST):	0,00 €

Geplante Ausstattung / Sanierungsbeispiel / -ziel



Makrolage:	Thüringen, Kreisstadt Greiz
Mikrolage:	Greiz
Wohnlage:	Wohngebiet, zentrumsnah
Verkehrsanbindung:	A72, B 94, B173, 60 km b. Chemnitz
Infrastruktur:	gut ausgebaut
Modernisierung:	1995 / 2000
Zustand:	sanierungsbedürftig
Baulasten/Altlasten:	Keine
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieverbrauch:	172,00 kWh/(m²*a)
Heizungsart:	Zentral
Befeuerungsart:	Gas
Warmwasser:	über Heizung
Dacheindeckung:	Tonziegel
Hauseingänge:	1
Zimmer:	12 + 4 Bäder:
Grundrisse:	Funktional
Fußböden:	Laminat, Fliesen, Teppich
Wände:	Feinputz
Fenster:	Holz-Isolierglas
Bäder:	Wanne, Duschbad
Terrassen / Balkon:	1 / 2
Keller:	4
Stellplätze:	im Innenbereich
TV / Kabel / Sat.:	Kabel Deutschland

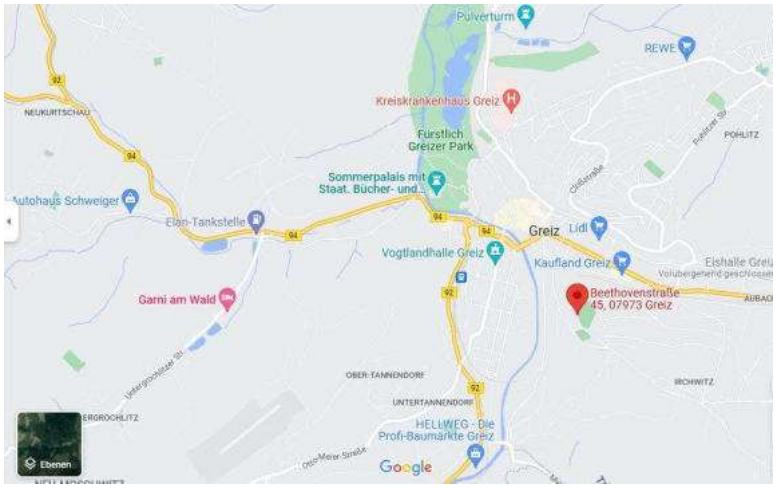
Bilder und Lage

Straßenseite

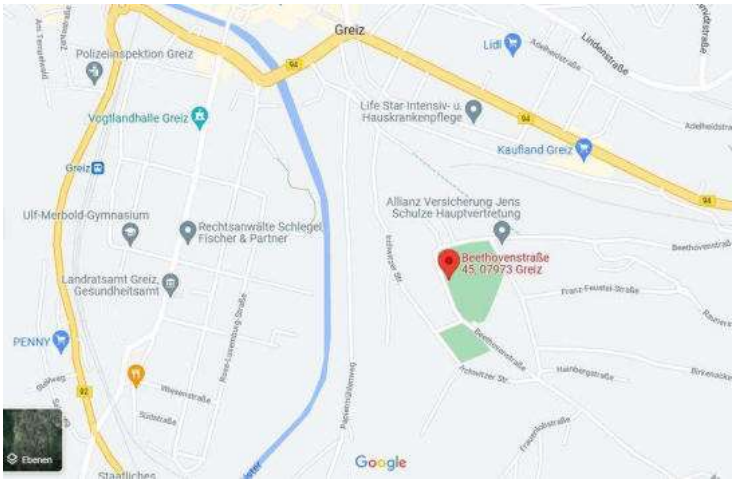
Gartenseite

Straßenseite

Draufsicht



Makrolage



Mikrolage

Beschreibung

Haus

Das zu sanierende Mehrfamilienhaus befindet sich in der Beethovenstraße in einer begehrten Greizer Höhenlage im Stadtteil Irchwitz. Zuletzt als Wohnheim der Diakonie genutzt, werden hier künftig vier Etagenwohnungen mit jeweils drei Zimmern und Küche, Diele, Bad auf jeder Etage entstehen. Die Zimmer werden jeweilig an eine Person vermietet, sodass altersgerechte WG's entstehen.

Markt

Das Vogtland hat über 25% Anteil an Menschen mit einem Lebensalter 65+ Jahren und liegt damit über dem Bundesdurchschnitt im Vergleich der Landkreise. So sind im Vogtland ca. 60 tausend Menschen über 65 Jahre alt. So gibt es laut Pestel-Institut im Vogtland 10.600 Haushalte mit eingeschränkt mobilen Senioren. Es stehen jedoch nur 1.750 Seniorenwohnungen zur Verfügung, sodass sich 8.850 barrierearme und -freie Wohnungen fehlen. So ist zu erklären, dass bei Wohnanlagen mit altersgerechtem Wohnraum im Vogtlandkreis lange Wartelisten existieren. Die Situation wird sich weiter verschärfen, gerade in den Kreisstädten. Die Kreis- und Residenzstadt Greiz ist nur eine davon…

Dem möchte die VIP GmbH mit dem SunLife-Konzept in Greiz begegnen.

Sanierungsarbeiten

Das Wohnobjekt wird grundhaft modernisiert. Geplant ist zugleich eine komplette energetische Sanierung des Gebäudes:

- Die Dächer werden neu gedämmt und mit Solar bestückt
- Eine neue Elektroanlage ersetzt die alten Stränge und sieht Anschlüsse für die Nutzung des Solarstromes und für Ladeinfrastruktur vor
- Auf dem Dach wird eine Solaranlage installiert, die den generierten Strom in einem Pufferspeicher zwischengespeichert und für einen hohen Eigenstromanteil sorgt.
- Die Wärme wird laut Energieberater-Empfehlung mit einer Pelletheizung erzeugt.
- Alle Fußböden werden erneuert, die Zwischendecken gedämmt.
- Im Untergeschoss sollen ein Fitnessraum sowie ein Gemeinschaftsraum entstehen.
- Der Keller wird saniert und gedämmt. Hier befinden sich künftig Wasch- und Trockenräume neben der Technik und den Wohneinheiten zugeordnete Abteile

Im Außenbereich werden Grünflächen und Stellplätze für Fahrzeuge entstehen, die für E-Ladeinfrastruktur vorbereitet werden. Die Förderanträge dazu werden gestellt.

Das Haus befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen in der 22tausend-Einwohner-Stadt Greiz in Richtung Irchwitz. Hofseitig blickt man auf einen Sportplatz, in unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle. Der Ortskern des Greizer Stadtteils Irchwitz mit der Grundschule, einem Baumarkt, Bäcker, Fleischer und Frisör erreicht man, ebenso wie die Innenstadt in ca. 15 Minuten Fußweg.
Greiz, einst der Sitz des kleinsten Fürstentums Deutschlands, dem Fürstentum Reuss, hat sich zu einer modernen Stadt entwickelt, in welcher aufgrund der Architektur, Historisches bewahrt und Geschichte gelebt wird.

Drei Schlösser, ein national bedeutender Landschaftspark im englischen Stil, ein großes kulturelles Angebot und viele Wanderruten durch die Elster-Täler machen Greiz zu einer sehr lebenswerten Stadt (die Perle des Vogtlandes).

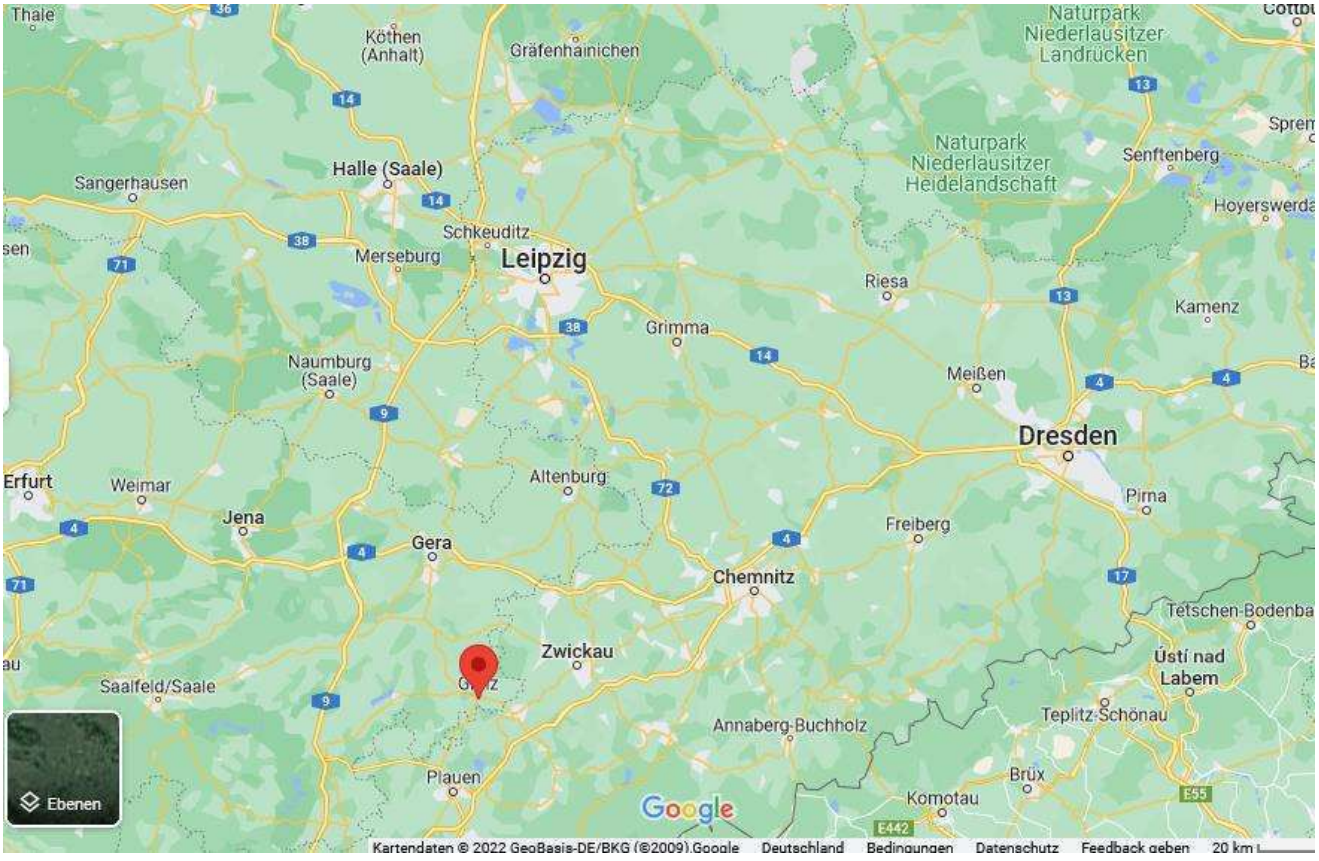
Greiz zeichnet sich durch einen hohen Anteil an alter und gut erhaltener Bausubstanz aus. Geht man durch die Alt- und Neustadt bekommt man das Gefühl, durch Zeiten der industriellen Revolution zu reisen. Prunkvolle Gebäude der Gründerzeit, Häuser des Jugendstils und sogar Bauten im Stil des Art déco und des Neoklassizismus findet man in dieser ehemaligen Residenzstadt.

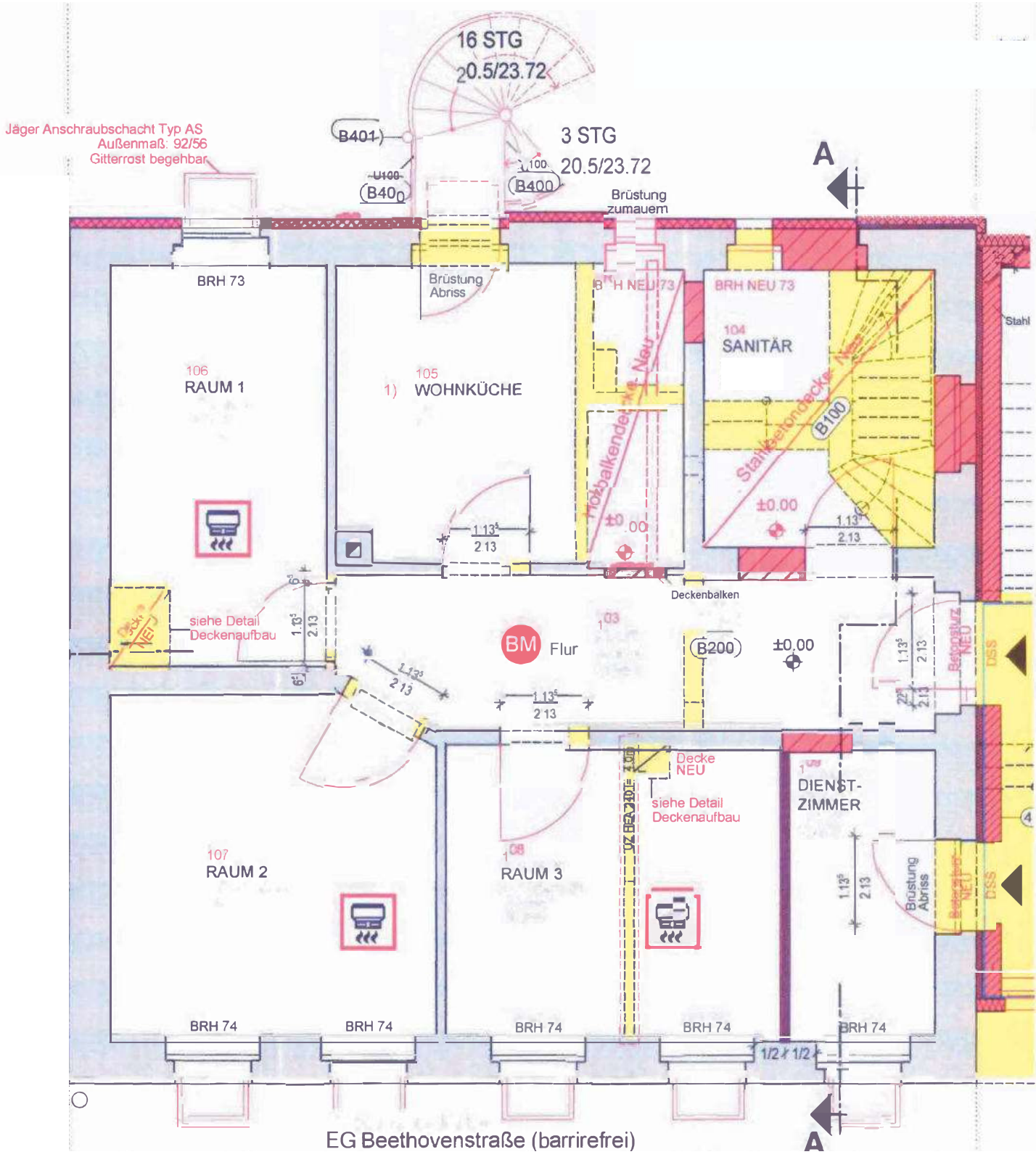
Die Wirtschaft in Greiz ist mittelständisch geprägt. Die Hauptbranchen sind: Automotive, Medizin, Textilverarbeitung, Papierverarbeitung und IT.

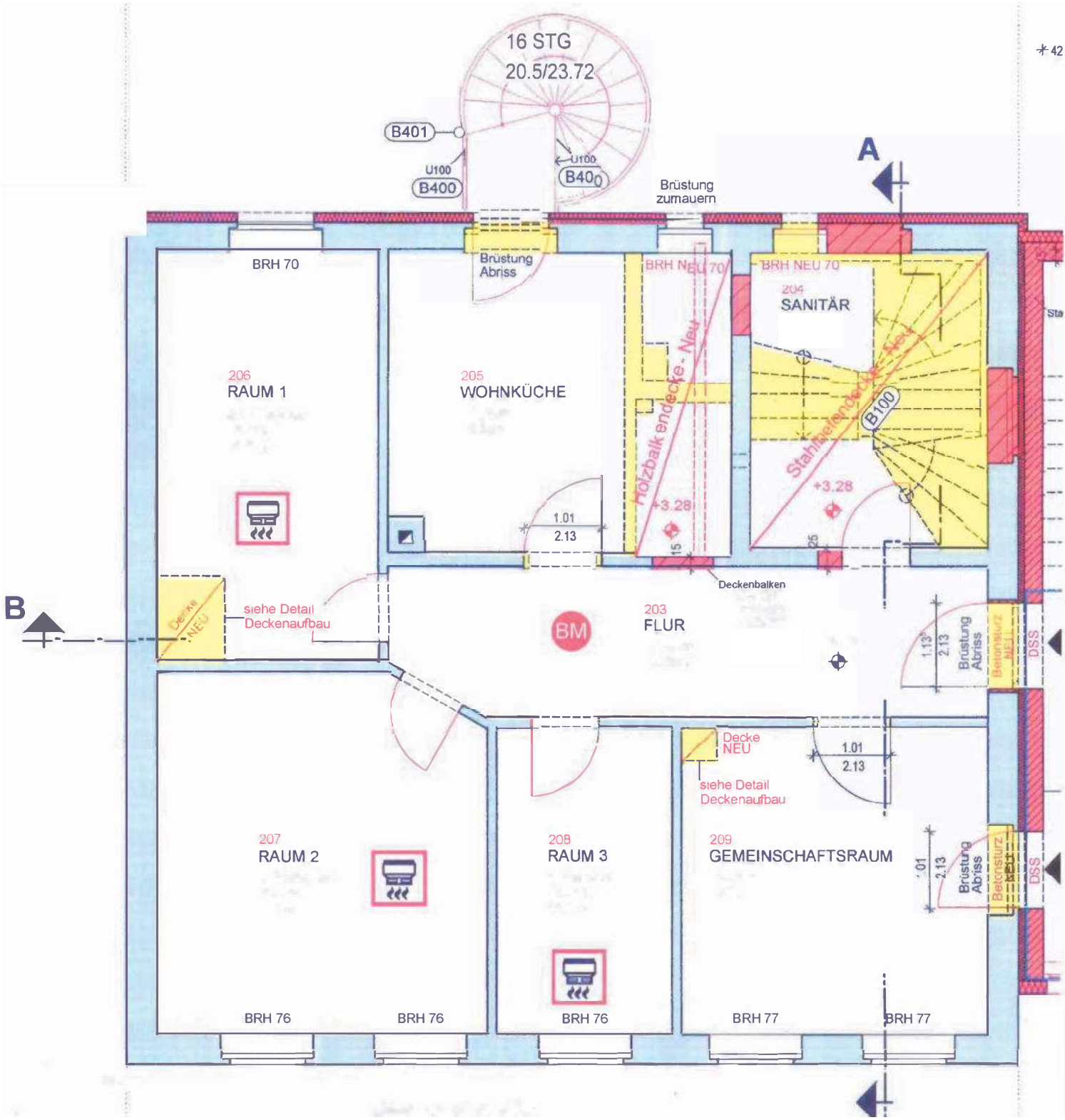
In Greiz entstand das Zentrum für Medizin mit einer Uni und Forschungseinrichtungen. Dazu befindet sich hier ein Ausbildungszentrum für viele technische Berufe. Eines der modernsten Gymnasien von Thüringen, befindet sich in Greiz.

Greiz liegt im Dreieck von den drei Autobahnen A 9, A 72 und A 4, welche gut über Bundesstraßen zu erreichen sind. Greiz ist an das Bahnnetz angeschlossen

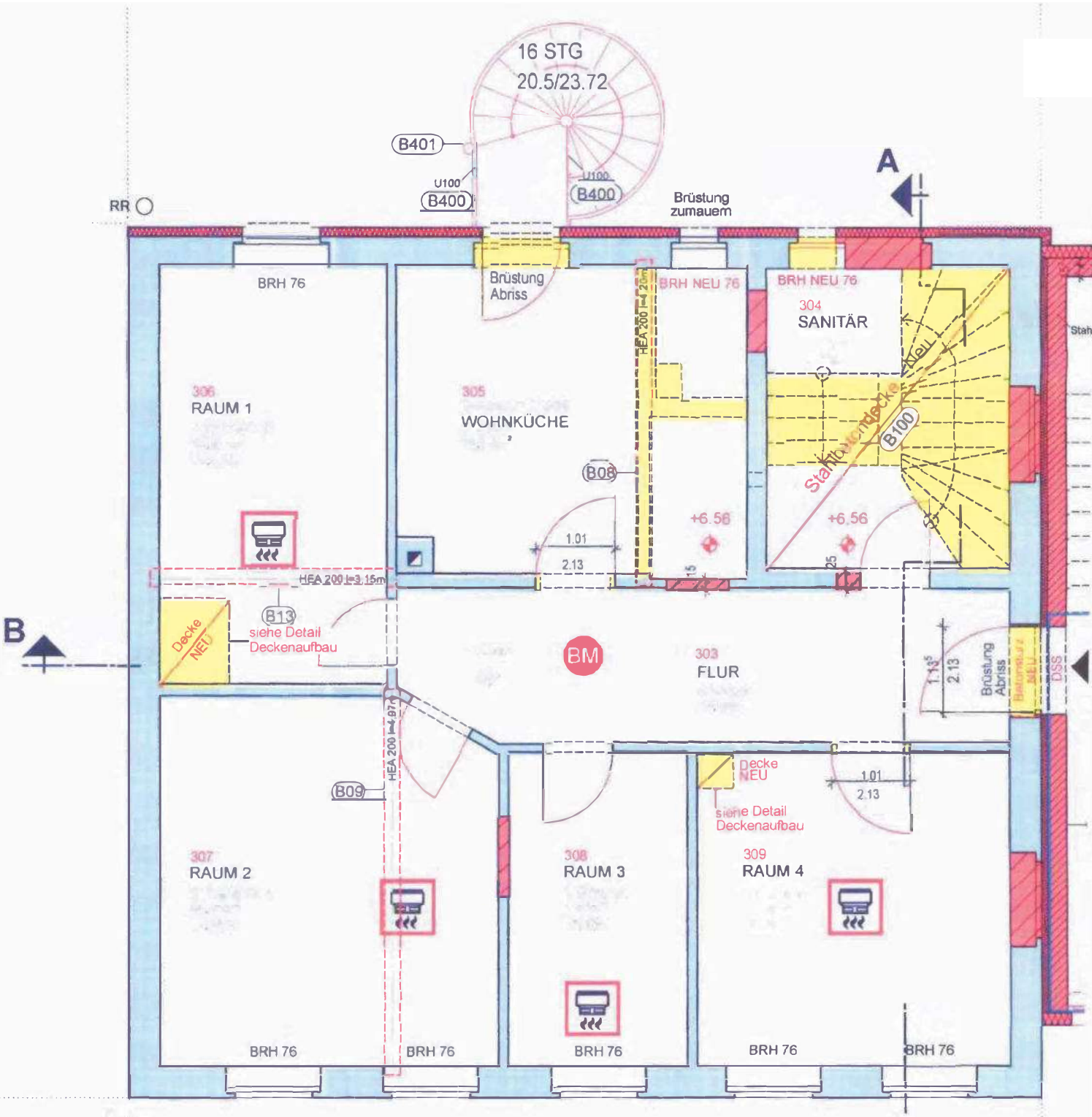
Die Entfernungen zu den nächstgrößeren Städten sind: Chemnitz 70 km, Erfurt 100 km, Leipzig 130 km, Dresden 150 km.



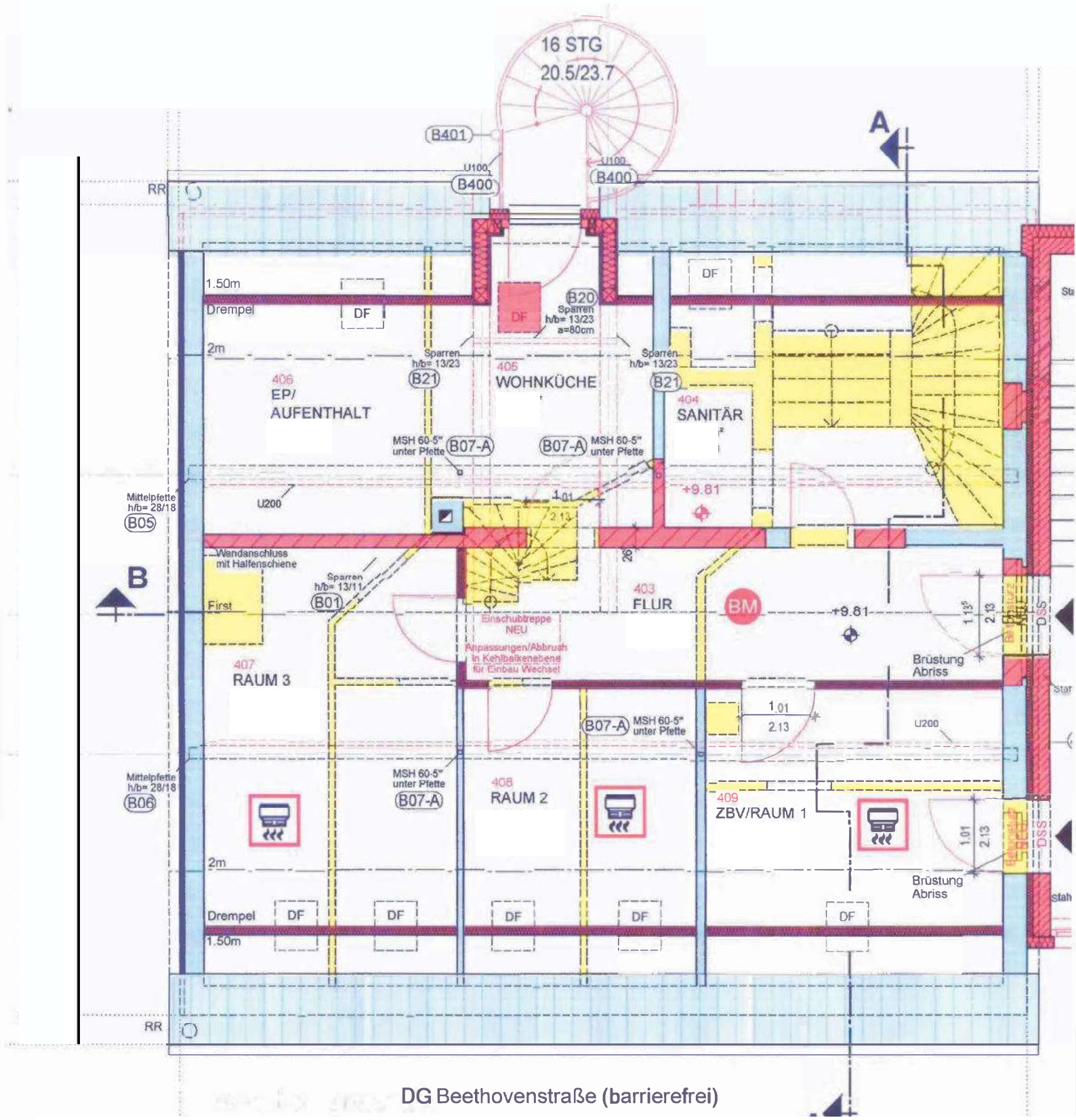

16 STG
20.5/23.72
3 STG
20.5/23.72
Jäger Anschraubschacht Typ AS
Außenmaß: 92/56
Gitterrost begehbar
B401
B400
B100
A
Brüstung zumauern
BRH 73
Brüstung Abriss
106
RAUM 1
105
1) WOHNKÜCHE
BRH NEU 73
104
SANITÄR
Stahlbetondecke NEU
Holzbalkendecke NEU
±0.00
Deckenbalken
siehe Detail Deckenaufbau
BM
Flur
103
B200
±0.00
Decke NEU
siehe Detail Deckenaufbau
DIENST-ZIMMER
107
RAUM 2
108
RAUM 3
BRH 74
BRH 74
BRH 74
BRH 74
BRH 74
1/2 x 1/2
A
EG Beethovenstraße (barrierefrei)



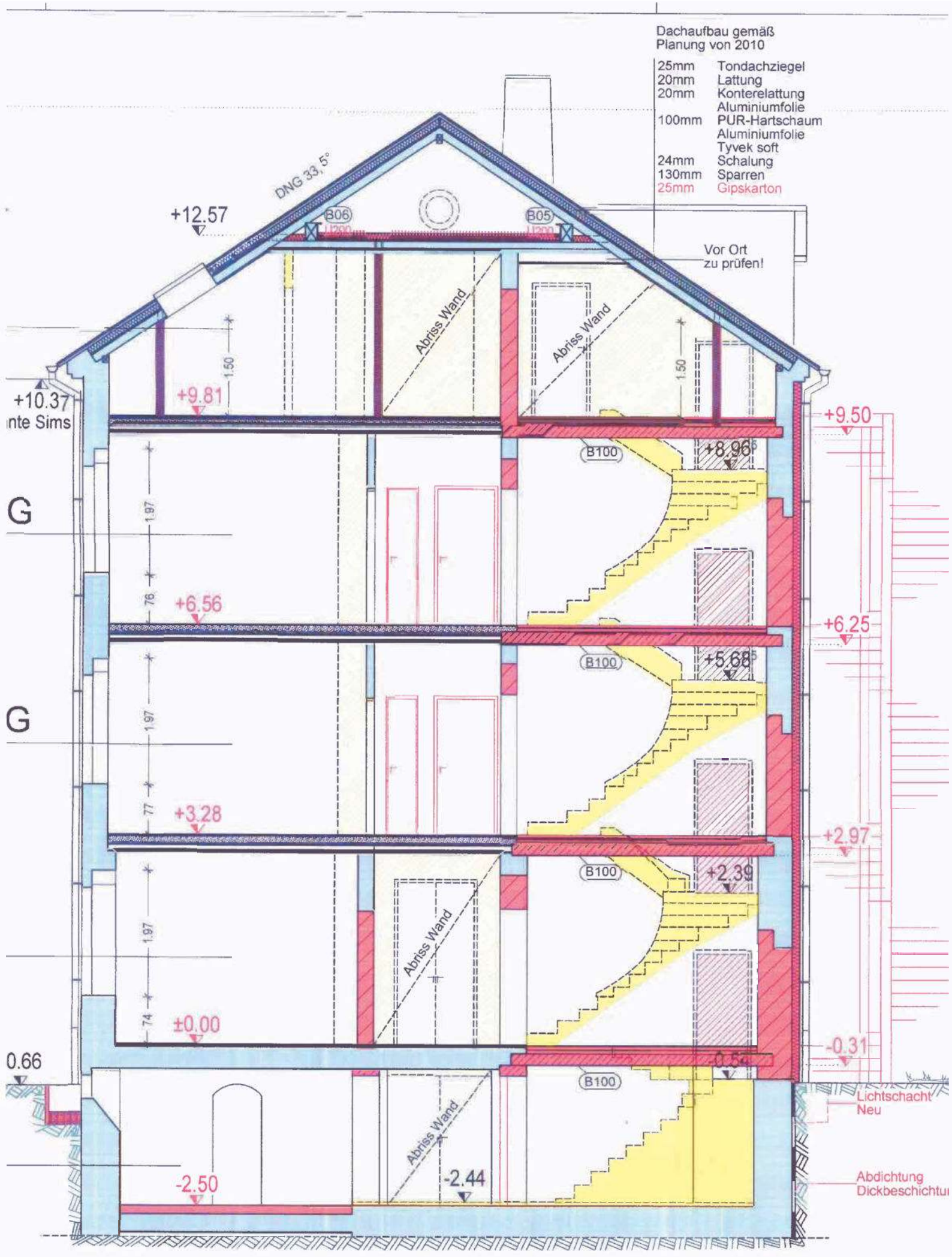
1 OG - Beethovenstraße (barrierefrei)



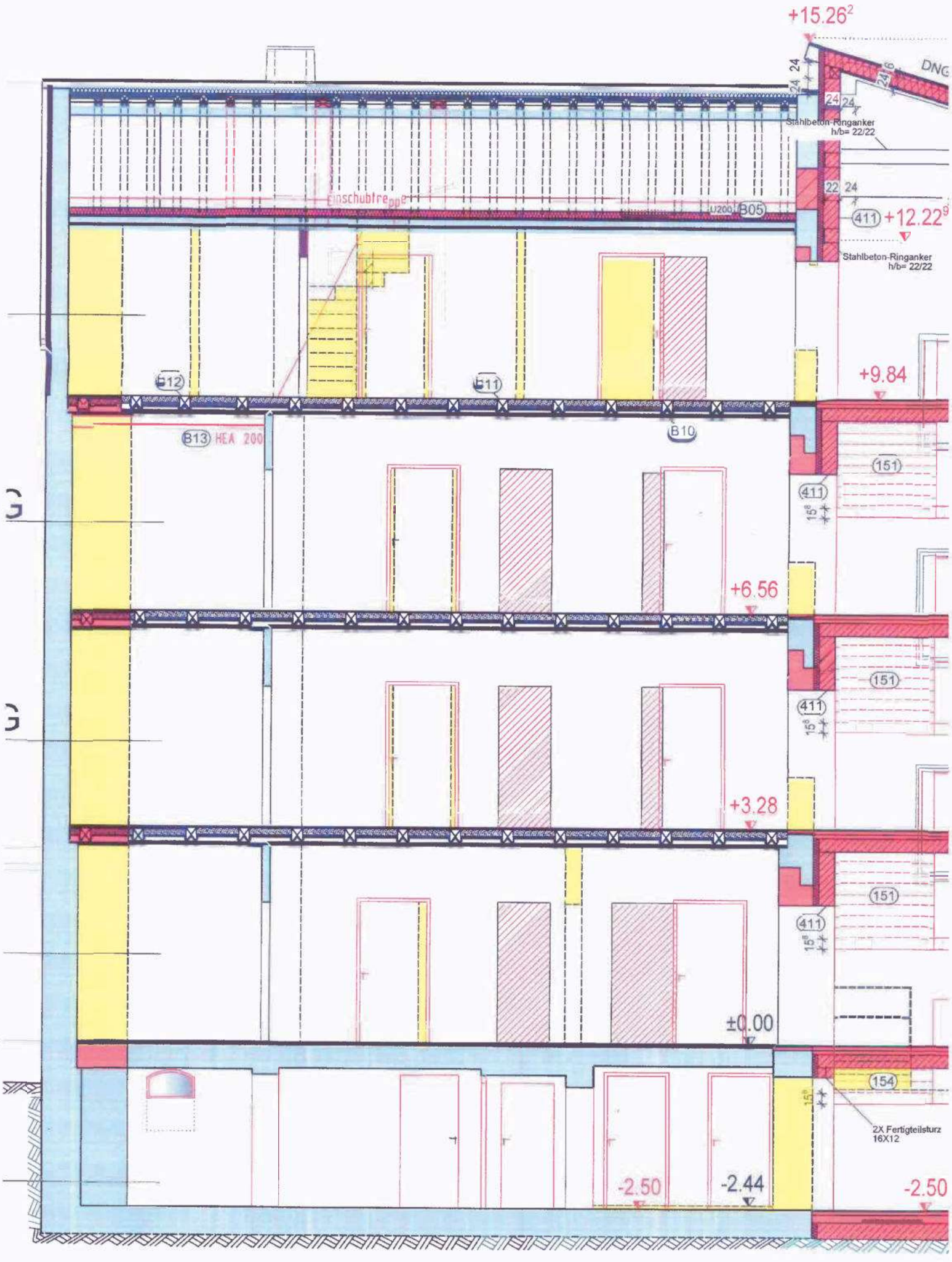
2. OG Beethovenstraße (barrierefrei)



DG Beethovenstraße (barrierefrei)


Dachaufbau gemäß
Planung von 2010
25mm Tondachziegel
20mm Lattung
20mm Konterelattung
Aluminiumfolie
100mm PUR-Hartschaum
Aluminiumfolie
Tyvek soft
24mm Schalung
130mm Sparren
25mm Gipskarton
DNG 33,5°
+12.57
B06
B05
Vor Ort
zu prüfen!
Abriss Wand
Abriss Wand
+10.37
nte Sims
+9.81
1.50
1.50
+9.50
B100
+8.96
G
1.97
76
+6.56
+6.25
B100
+5.68
G
1.97
77
+3.28
+2.97
B100
+2.39
Abriss Wand
1.97
74
±0.00
-0.31
0.66
-0.54
B100
Lichtschacht
Neu
Abriss Wand
-2.50
-2.44
Abdichtung
Dickbeschichtu

SCHNITT A-A


+15.26
DNG
24
24
24
24
24
24
Stahlbeton-Ringanker
h/b= 22/22
22
24
411
+12.22
Stahlbeton-Ringanker
h/b= 22/22
Einschubtreppe
U200
B05
B12
B11
+9.84
B13 HEA 200
B10
151
411
+6.56
151
411
+3.28
151
411
±0.00
154
2X Fertigteilsturz
16X12
-2.50
-2.44
-2.50

T B-B

Mieterliste für Mehrfamilien - Wohnhaus in 07973 Greiz, Beethovenstr. 45 - Seniorenbetreuung

Nr.	Etage	Balkon Terasse	Zi.	Wfl. in m²	Mieter	Mietvertrag ab	Miete Stellflächen mtl. in EUR	BK / m² in EUR	BK	Kaltmiete (ohne STL) IST / m² in EUR	Kaltmiete inkl. STL mtl. IST	Kaltmiete (ohne STL) SOLL in EUR / m²	Kaltmiete inkl. STL mtl. SOLL
WE 1	Erdgeschoss	T	3	105,00	3	in Vermietung	120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	1.170,00
WE 2	1. Obergeschoss	B	3	111,00	6	in Vermietung	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	1.190,00
WE 3	2. Obergeschoss	B	3	111,00	9	in Vermietung	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	1.190,00
WE 4	Dachgeschoss		3	84,00	12	in Vermietung	120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	960,00
∑ - Ø				411,00					0,00	0,00	0,00	10,00	4.510,00
∑ - p.a.											0,00		54.120,00

aufgestellt: 11.07.2022

VIP
IHR IMMOBILIENPARTNER AUS DEM VOGTLAND
08468 Reichenbach - An der Schönen Aussicht 13
www.vip-immobilien-partner.de
post@vip-immobilien-partner.de

Baukostenschätzung

Mehrfamilienwohnhaus - 07973 Greiz, Beethovenstraße 45

Pos.	Baugewerke für Haupt- und Nebengebäude	Plansumme Brutto
1	Abbruch	3.500,00 €
2	Kellersanierung / Trockenlegung	20.800,00 €
3	Dachdämmung / Isolierung	21.570,00 €
4	Beton- / Stahlbetonarbeiten	16.440,00 €
5	Maurerarbeiten	15.340,00 €
6	Gerüstbauarbeiten	7.340,00 €
7	Fassadenarbeiten	27.550,00 €
8	Innenputzarbeiten	37.200,00 €
9	Trockenbauarbeiten	27.550,00 €
10	Zimmereiarbeiten	17.520,00 €
11	Holzschutz	12.800,00 €
12	HT, NET, WET und Innentüren	20.930,00 €
13	Fenster / Balkontüren / Fensterbänke	24.140,00 €
14	Fliesenlegerarbeiten	32.330,00 €
15	Maler- /Tapezierarbeiten	40.320,00 €
16	Fussbodenarbeiten	42.430,00 €
17	Dachdeckerarbeiten	6.600,00 €
18	Dachklempnerarbeiten	6.500,00 €
19	Elektroinstallation / PV-Vorbereitg. / TV / IT	31.800,00 €
20	PV-Anlage inkl. Pufferspeicher	68.260,00 €
21	Heizungsanlage inkl. Wärmepumpe	51.000,00 €
22	Sanitärinstallation	41.670,00 €
23	Außenanlagen inkl. Terrassen und Stellplätze	54.269,00 €
24	Planung / Statik / Bauüberwachung	32.200,00 €
Gesamtleistung Projekt		**660.059,00 €**

Lengenfeld, den 22.08.2022

WOBAU GMBH
Geschäftsleitung
Wohnungsbau-Modernisierung
Kirchplatz 1·08485 Lengenfeld
037606.863718·037606.863717
Email: info@wobau.net