

Anhalt-Immobilien
Inh. Maik Schiemann

Volles Potenzial im Speckgürtel von Dresden - Wohnblock mit 12 WE

Objekt-Nr 2607271
Siedlungsstraße 8-10 | 04720 Döbeln OT Mochau

Kaufpreis: 660.000,00 €

Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann
Walther-Rathenau-Straße 47
Tel. +49 3493 3159100
Email info@anhalt-immobilien.de
www.anhalt-immobilien.de

Anhalt-Immobilien
Inh. Maik Schiemann

Daten im Überblick

ImmoNr	2607271
Betreuer	Nicole Köhler
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 747 m^2
Anzahl Zimmer	36
Anzahl Schlafzimmer	24
Anzahl Badezimmer	12
Grundstücksgröße	ca. 1.927 m^2
Anzahl Wohneinheiten	12
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3

Balkon	Ja
Baujahr	1960
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	121,7 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	22.01.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1960
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Kaufpreis	660.000,00 €
Außen-Provision	7,14 % inkl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer
Provisionshinweis	Die Käuferprovision beträgt 7,14 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist mit dem Notartermin verdient und fällig.



Hausansicht hinten

Lage

Das charmante Mehrfamilienhaus befindet sich in einer malerischen und ruhigen Gemeinde in der Nähe von Döbeln, im idyllischen Ortsteil Mochau. Diese Region besticht durch ihre attraktive Kombination aus ländlichem Charme und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Mochau als Teil der größeren Stadt Döbeln bietet sowohl ein naturnahes Umfeld als auch eine gute Anbindung an das Umland, was es zu einer ausgezeichneten Wahl für Familien und Investoren macht.

In der Umgebung finden Sie vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, darunter Wandermöglichkeiten und landschaftlich reizvolle Radwege. Die Region legt zudem Wert auf eine enge Gemeinschaft und ein familienfreundliches Umfeld. Die Nähe zu Döbeln ermöglicht einen schnellen Zugang zu Schulen, medizinischen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln, wodurch ein komfortables Leben gewährleistet wird.

Mit einer kurzen Anfahrt zur Autobahn sind auch größere Städte wie Leipzig und Dresden leicht zu erreichen, was den Standort zusätzlich für Pendler attraktiv macht. Diese harmonische Balance zwischen Ruhe und Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur macht die Lage dieses Mehrfamilienhauses besonders ansprechend.

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegter, voll unterkellerter Wohnblock in ruhiger und grüner Lage von Mochau (Döbeln).
Das freistehende Mehrfamilienhaus zeichnet sich durch eine solide Bausubstanz, kontinuierliche Modernisierungen und ein erhebliches Mietsteigerungspotenzial aus.

OBJEKTTYP: Mehrfamilienhaus / Wohnblock
Eingänge / Einheiten: 2 Hauseingänge mit je 6 Wohneinheiten (Gesamt: 12 Einheiten)
Etagenstruktur: EG, 1. OG, 2. OG (jeweils 2 Wohnungen pro Etage)
Besonderheit: Alle Wohnungen verfügen über einen großzügigen Balkon

MAKROLAGE & ZUKUNFTSATTRAKTIVITÄT: Der ”Silicon Saxony” Effekt

Mochau bietet als Ortsteil von Döbeln die perfekte Symbiose aus ruhigem Wohnen im Grünen und der unmittelbaren Nähe zu den dynamischsten Wirtschaftszentren Sachsens. Die Region profitiert massiv von globalen Milliardeninvestitionen:
TSMC (ESMC) Chiphersteller: Das neue Werk des taiwanesischen Halbleitergiganten in Dresden zieht tausende Fachkräfte an und sorgt für einen enormen Nachfragedruck auf den Wohnungsmarkt im erweiterten Umland.
Bosch & GlobalFoundries: Die Halbleiterwerke am Flughafen Dresden sind über die Autobahn A14 in kürzester Zeit perfekt erreichbar.
Karls Erdbeerhof: Direkt vor den Toren Döbelns zieht dieses Großprojekt als Magnet für Tourismus und Naherholung zusätzliche Attraktivität und Arbeitsplätze in die Region.

Durch die exzellente Anbindung an die A14 und B169 ist der Standort prädestiniert für Pendler, die bezahlbaren,
modernen Wohnraum abseits der teuren Großstadtzentren suchen.

Kaufpreisfaktor: 12,5-fach (bezogen auf die Soll-Miete)
Neuer Kaufpreis: 660.000,00 €
Renditen:

Soll-Bruttorendite: 8,01 %
Ist-Bruttorendite: 6,38 %

Ausstattung

ZUSTAND & KÜRZLICHE MODERNISIERUNGEN
Umfangreiche Investitionen im Jahr 2018/2019:
Neuer Wohnkomfort: Nachträglicher Anbau moderner Balkone inklusive neuer, bodentiefen Balkontüren in allen Wohnzimmern. Einbau neuer Heizkörper in sämtlichen Wohnzimmern.

Optischer Eindruck: Frischer, freundlicher gelber Fassadenanstrich sorgt für eine hervorragende Vermietbarkeit und zeitgemäße Optik.

Zukunftssichere Wärmeversorgung (2019): Installation einer neuen Heizungsanlage über einen komfortablen Wärmeanschlussvertrag (Anlage gemietet). Das bedeutet für Sie als Investor: Minimiertes Instandhaltungsrisiko und moderne, wartungsarme Technik.

AKTUELLE MAßNAHMEN (Wertsteigerung): Zwei Wohnungen werden derzeit umfassend renoviert (neue Elektrik, hochwertiges Laminat, neu verputzte/gemalerte Wände). In den Badezimmern (Baujahr typisch 90er Jahre mit Badewanne) werden die WCs und Waschbecken modernisiert. Eine attraktive 4-Raum-Wohnung im EG wird im August bezugsfrei und direkt zur optimierten Marktmiete von 6,80 €/m^2 neu vermietet. Eine weitere Wohnung im 2. OG wird derzeit noch fertig gestellt und weiterhin zur Vermietung für 6,50 €/m^2 ausgeschrieben.

Sonstige Angaben

Als Ansprechpartnerin für den Verkauf stehe ich Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen jederzeit gerne zur Verfügung. Alle erforderlichen Unterlagen für einen Kauf erhalten Sie nach Besichtigung. +++ Lassen Sie sich diese einmalige Immobilie nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt Ihren Besichtigungstermin +++

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit der vollständigen Angabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Telefonnummer beantworten können. Vielen Dank

HAFTUNG:
Wir weisen Sie darauf hin, dass die von Anhalt-Immobilien weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität oder Vollständigkeit der Angaben, als auch für unbekannte Umstände, übernehmen wir nicht. Es obliegt daher unseren Kunden (m/w), diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf/Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmakler ist Anhalt-Immobilien nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Sie interessieren sich auch für eine optimale Immobilienvermietung oder Im-

mobilienverwaltung? Machen Sie heute noch einen Termin mit unseren Experten aus!

** Die hier eingestellten Flächendefinitionen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

*** Teile des Exposés sind mit KI Unterstützung erstellt worden.



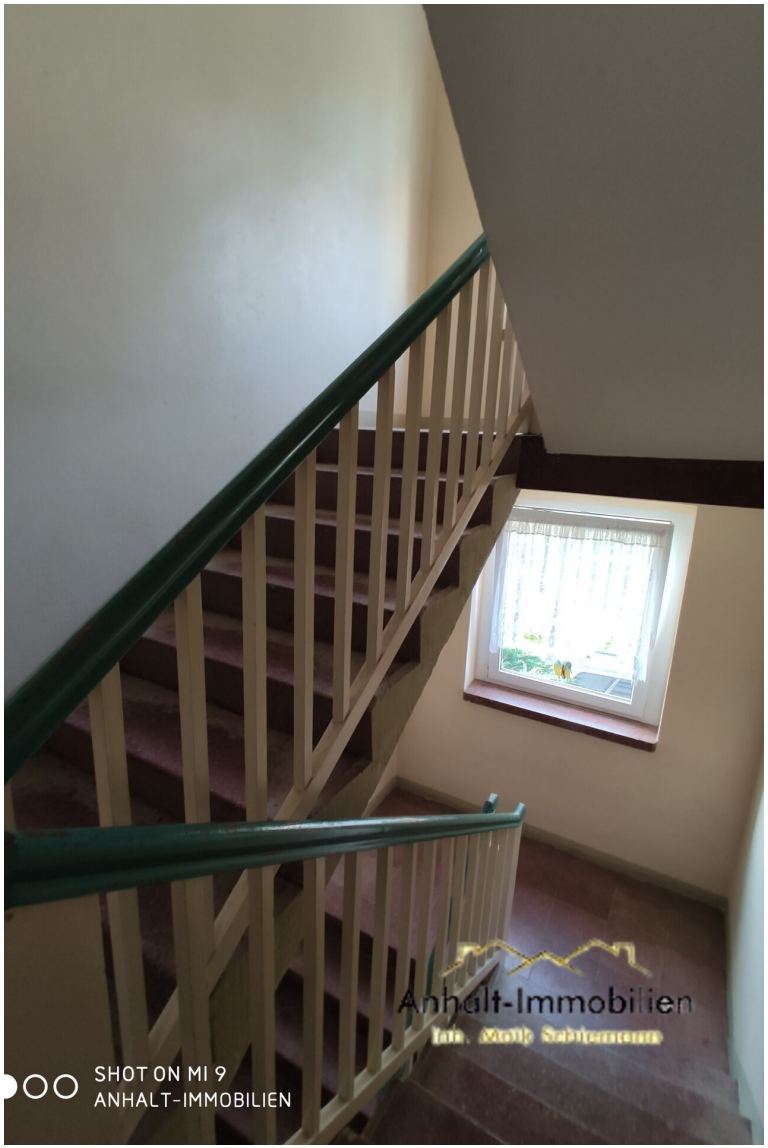
Hausansicht - mit Umgebung



Seitliche Ansicht mit PKW-Stellplätze



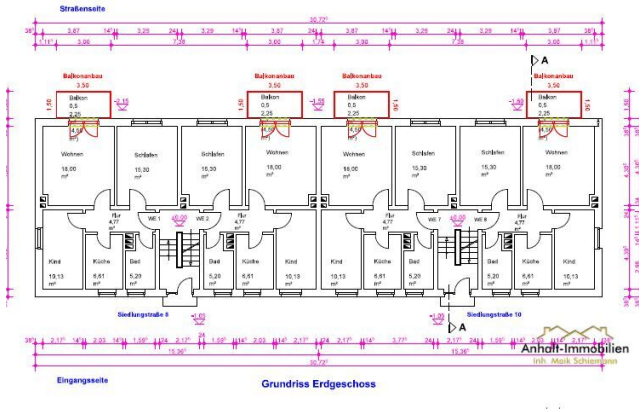
Ansicht hinten



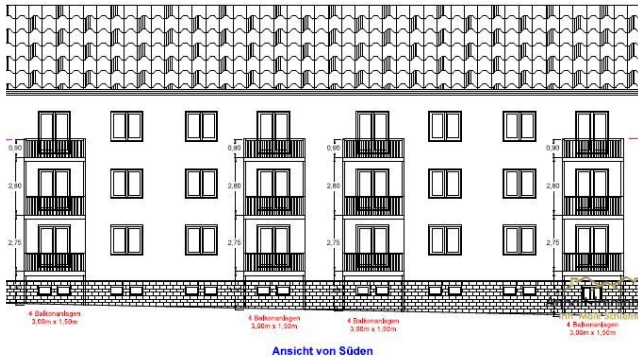
Hausflur



Flur



Grundriss EG



Ansicht Süden



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Bestandsbad



Küche

Anhalt-Immobilien
Inh. Maik Schiemann

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann

Walther-Rathenau-Straße 47
06749 Bitterfeld-Wolfen OT Bitterfeld

Telefon: +49 3493 3159100
Email: info@anhalt-immobilien.de
www.anhalt-immobilien.de

Ihre Ansprechpartnerin

Nicole Köhler
Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann
Walther-Rathenau-Str. 47
06749 Bitterfeld-Wolfen

Telefon: 034933159100
Mobil: 017629902050
Email: nicole.koehler@anhalt-immobilien.com



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.
Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.