

**Ideal für Kapitalanleger |
vermietete
3-Raumwohnung |
Fahrstuhl**

Objekt-Nr 250316_16
Straße des Friedens 50 a | 06772
Gräfenhainichen OT Zschornewitz

Kaufpreis: 59.000,00 €

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

Daten im Überblick

ImmoNr	250316_16
Betreuer	Nicole Köhler
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 82 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Zugänglichkeit/Barrierefreiheit	Stufenloser Zugang zum Gebäude
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Personenaufzug
Baujahr	1994
Zustand	Gepflegt

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	184,3 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	31.01.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1994
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Kaufpreis	59.000,00 €
Außen-Provision	2.975,00 inkl. MwSt.
Hausgeld	379,81 €
Provisionshinweis	Die Käuferprovision beträgt pauschal 2.975,00 € inkl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer und ist beim Abschluss des notariell beurkundeten Kaufvertrags fällig. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen, § 656 c BGB.



Gebäudeansicht vorn

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohnumfeld im Ortsteil Zschornewitz der Stadt Gräfenhainichen. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften aus. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie weitere infrastrukturelle Angebote sind in der näheren Umgebung vorhanden oder in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Durch die verkehrsgünstige Anbindung gelangen Sie zügig in die Innenstadt von Gräfenhainichen sowie in die umliegenden Städte und Gemeinden. Das Umfeld bietet darüber hinaus attraktive Möglichkeiten zur Erholung im Grünen und überzeugt mit einem harmonischen Wohncharakter.

Beschreibung

Das im Jahr 1994 erbaute Wohn- u. Geschäftshaus ist örtlich bekannt als der "Platanenhof" und ist mit 47 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten ausgestattet. In den Eingängen 50a und 50b gibt es einen Fahrstuhl. Ab der dritten Etage haben die Wohnungen Balkone oder gar Terrassen. Zu den Wohnungen und den Gewerbeeinheiten gibt es ausreichend kostenlose PKW-Stellplätze. Ein Hausmeister- sowie ein Reinigungsdienst sind für dieses Objekt zuständig. Des Weiteren haben Sie im Haus einen Zahnarzt, ein Restaurant, Allianz Agentur sowie einen Lottoladen.

An dem Objekt werden immer wieder Erneuerungen vorgenommen. So wurden zuletzt Arbeiten im Bereich der Elektroinstallation, Umstellung auf dezentrale Warmwasserversorgung vorgenommen. Weiterhin wurden die Aufzüge

erneuert sowie die Durchgänge gestrichen und eine neue Regenwasserab-
leitung installiert. Die Aufwendungen wurden vollständig aus der Erhaltungs-
rücklage bezahlt. Nach weiterer Ansparung und Zahlung einer Sonderumlage
ist die Erneuerung bzw. Austausch der zentralen Heizungsanlage angedacht.
Die vollständige Sanierung der Fassade und ggf. Austausch der Fenster ist, je
nach Eigentümerzustimmung, weiterhin zukünftig denkbar. Weitere Informa-
tionen erhalten Sie bei einem Besichtigungstermin.

Ausstattung

Zum Verkauf steht eine 3-Raumwohnung, welche seit 2024 vermietet ist.
DETAILS WE 7 (82,15 m²): Die Wohnung befindet sich im Gebäudekomplex A.
und ist bequem mit einem Fahrstuhl zu erreichen.

Grundriss:

Die offene Küche ist durch eine Wand clever abgetrennt und geht fließend in
das riesige Wohnzimmer über, von dessen großer Fensterfront aus man direkt
auf den Parkplatz und ins Grüne schauen kann. Das innenliegende Badezim-
mer überzeugt mit einer Badewanne und einem praktischen Waschmaschi-
nenanschluss.

Verkauft wird im Eingang Nummer 50 a ein Miteigentumsanteil von 16,78/
1.000 am Grundstück.

Die Wohnung ist vermietet. Kaufpreis entspricht dem 10-fachen der Netto-
kaltmiete. Das Hausgeld beträgt 196€/Monat, die Erhaltungsrücklage/Monat
wurde mit 102,69 € für das Wirtschaftsjahr 2024 berechnet.

Objekt-Nr. 250316_16 | Straße des Friedens 50 a, 06772 Gräfenhainichen OT Zschornewitz

Hinweis: Da die angebotene Wohnung vermietet ist, basiert der virtuelle Rundgang auf der anliegenden Wohnung WE 6 – diese ist absolut schnittgleich, aber spiegelverkehrt.

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.



Gebäude Teil A



Hausansicht c



Parkplatz



Flur



Eingangsbereich



Durchgang Abschnitt B



Fahrstuhl Eingang B



Küche



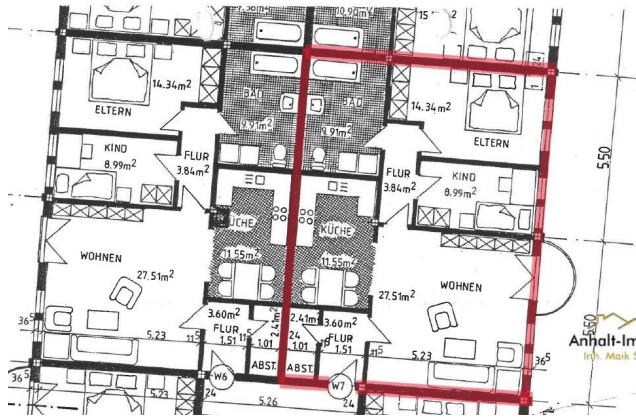
Wohnzimmer (2)



Wohnziommer mit Blick zur Küche



Badezimmer



Originalgrundriss



Kinderzimmer



Badezimmer



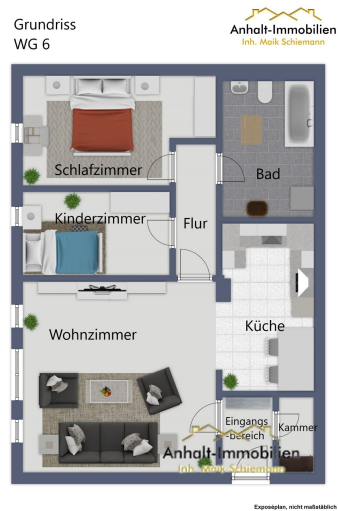
Schlafzimmer



Wohnzimmer



Abstellkammer



baugleich, spiegelverkehrt



Geolizer Kartenausschnitt

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.