

Anhalt-Immobilien
Inh. Maik Schiemann

Lukratives Mehrfamilienhaus im Zentrum von Bitterfeld | Bruttomietrendite 7,44 %

Objekt-Nr 2509139
Ratswall 8 | 06749 Bitterfeld-Wolfen

Kaufpreis: 300.000,00 €

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	2509139
Betreuer	Nicole Köhler
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 316 m^2
Anzahl Zimmer	14
Anzahl Schlafzimmer	10
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 257 m^2
Anzahl Wohneinheiten	4
Internetanschluss	Kabelanschluss
Befeuerung	Gas

Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	4
Kabel Sat TV	Ja
Baujahr	1900
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
Kaufpreis	300.000,00 €
Außen-Provision	7,14 % inkl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer
Provisionshinweis	Der/die Käufer/-in der Immobilie zahlt dem Makler eine Provision in Höhe von 7,14 % inkl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer. Die Provision wird mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags fällig.



Hausansicht hinten

Lage

Das Haus ist inmitten des Stadtzentrums. Der Markt, der Busbahnhof und auch der Park ist unmittelbar erreichbar.

Viele Geschäfte laden zum bummeln ein.
Bitterfeld-Wolfen als große Stadt hat ca. 37.568 Einwohner und ist damit die 8. größte Stadt in Sachsen-Anhalt. Der Industrie- und Chemiestandort Bitterfeld-Wolfen zählt zu dem größten Mitteldeutschlands. Die umliegenden größeren Städte Halle, Leipzig und Dessau-Roßlau sind gut mit Bahn und PKW zu erreichen.

Der Flughafen Halle-Leipzig ist ca. 25 km entfernt.
Für die Autobahn 9 - Berlin-München - gibt es zwei direkte Anbindungen und auch die Autobahn 14 - Dresden-Magdeburg ist innerhalb 20 min. mit dem PKW zu erreichen.

Beschreibung

Nutzen Sie diese einmalige Chance und investieren Sie in eine sichere und renditestarke Zukunft! Zum Verkauf steht ein gepflegtes, denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus mit vier Etagen in zentraler Lage. Die Immobilie überzeugt durch ihre stabile Mieterstruktur und ihren guten Zustand – die ideale Ergänzung für jedes Immobilienportfolio.

Alle Wohnungen im Haus sind vermietet, was Ihnen sofortige Mieteinnahmen sichert.
Mit Ausnahme der Dachgeschosswohnung wurden alle Wohnungen im Jahr 2017 umfassend saniert. Das bedeutet für Sie: geringe Instandhaltungskosten in den nächsten Jahren.

Bitterfeld-Wolfen, bekannt für seine schöne Umgebung und angenehme Wohnatmosphäre, bietet zusätzliche Annehmlichkeiten für Ihre Mieter. Wir laden Sie herzlich ein, dieses attraktive Angebot näher zu erkunden und die vielen Vorzüge dieses einzigartigen Gebäudes selbst zu entdecken. Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort verzaubern.

Ausstattung

Das Haus umfasst 4 Wohneinheiten.

Folgende Aufteilung finden Sie in dem Objekt vor:
Erdgeschoss:
65,02 m^2 | 2-Raumwohnung | vermietet seit 12/24

1. Obergeschoss:
92,00 m^2 | 4-Raumwohnung | vermietet seit 09/21

2. Obergeschoss:
95,00 m^2 | 4-Raumwohnung | vermietet seit 05/17

Dachgeschoss:
64,00 m^2 | 4-Raumwohnung | vermietet seit 02/23

Die jährliche Nettokaltmiete beträgt 22.308,00 €.

Sanierungen am Objekt:

1996 Kernsanierung Dach (Ziegel, Isolierung), Elektrik, Wasserleitungen, Sanitäranlagen, Fenster, Fassade (Reinigung)
2017 Ausbau der Wohnungen EG und 1. OG
2022 Erneuerung Fernwärmeheizungsanlage (Miete - Wärmeversorgungsvertrag inkl. Wartung, Instandhaltung)
2022 Austausch Dachfenster komplett

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 Immobilienverwaltung? 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



Hofansicht



Hausansicht hinten (2)



Tordurchfahrt



Fahrradschuppen



Treppenhaus



EG - SZ



EG - WZ



EG - Küche



EG - Flur



EG - Bad



1. OG - SZ



1. OG - KZI 2



1. OG - Küche



DG - WZ



DG - WZ



DG - SZ



DG - KZ 1



DG - KZI 2



DG - KZI 2



DG - Küche



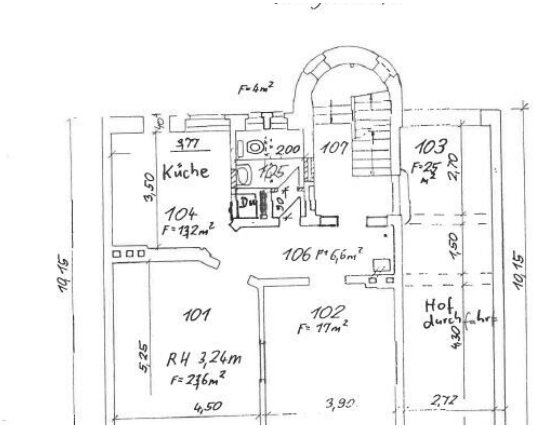
DG - Dachboden



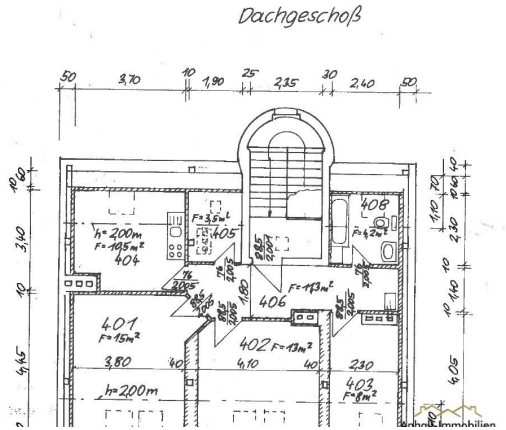
DG - Flur



DG - Bad



Grundriss EG



Grundriss Dachgeschoss



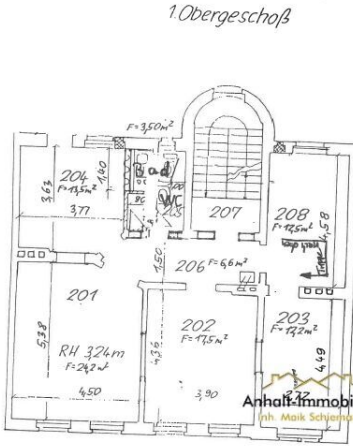
1. OG - KZI 1



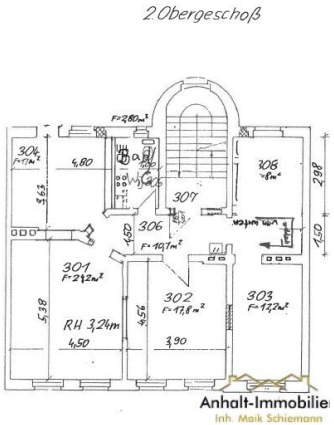
1. OG - Flur



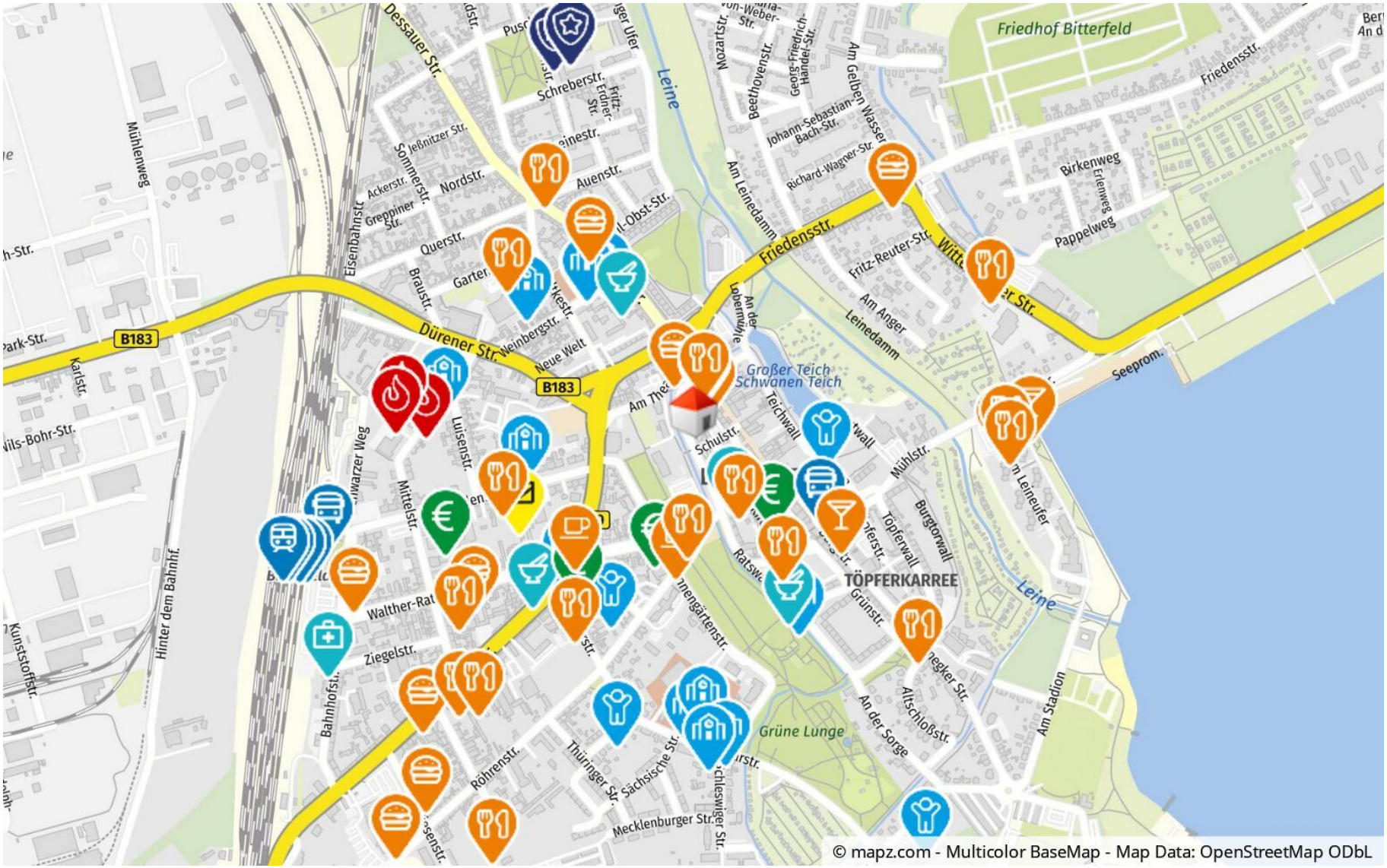
1. OG - Bad



Grundriss 1. OG



Grundriss 2.OG



Geolyzer Kartenausschnitt

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.