

## **Wohnblock mit 12 WE | Vollvermietung**

---

Objekt-Nr 2511161  
Siedlungsstraße 8,10 | 04720 Döbeln OT  
Mochau

---

**Kaufpreis: 610.000,00 €**

Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann  
Walther-Rathenau-Straße 47  
Tel. +49 3493 3159100  
Email [info@anhalt-immobilien.de](mailto:info@anhalt-immobilien.de)  
[www.anhalt-immobilien.de](http://www.anhalt-immobilien.de)



## Daten im Überblick

ImmoNr	2511161
Betreuer	Nicole Köhler
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 747 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	36
Anzahl Schlafzimmer	24
Anzahl Badezimmer	12
Grundstücksgröße	ca. 1.927 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	12
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3

Balkon	Ja
Baujahr	1960
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	121,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	22.01.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1960
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Kaufpreis	610.000,00 €
Außen-Provision	7,14 % inkl. MwSt.
Provisionshinweis	Die Käuferprovision beträgt 7,14 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist mit dem Notartermin verdient und fällig.





Ansicht 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

Wir freuen uns, Ihnen ein solides und zukunftsicheres Investment in der begehrten Lage von Mochau (Landkreis Mittelsachsen, Ortsteil von Döbeln) präsentieren zu dürfen.

### IHR VORTEIL AUF EINEN BLICK

Sofortige Erträge und modernes Wohnen:

Dieser gepflegte Wohnblock überzeugt durch seine langfristigen Mietverhältnissen, die Ihnen vom ersten Tag an stabile und planbare Einnahmen sichern. Das Objekt verteilt sich auf zwei separate Eingänge und beherbergt auf drei Etagen insgesamt 12 Wohneinheiten (jeweils 2 Wohnungen pro Etage und Eingang).

Wesentliche Modernisierungen im Jahr 2018:

Umfangreiche Investitionen im Jahr 2018 haben den Wohnwert und die Attraktivität des Objekts deutlich gesteigert:

- > Neuer Wohnkomfort:

Anbau von Balkonen und Einbau entsprechender Balkontüren in den Wohnzimmern, was die Wohnqualität erheblich verbessert. Installation neuer Heizkörper in allen Wohnzimmern.

- > Attraktive Optik: Frischer gelber Anstrich der Fassade, der dem Block ein freundliches Erscheinungsbild verleiht.

- > Zukunftssichere Wärmeversorgung: Erneuerung der Heizungsanlage 2019 durch einen Wärmeanschlussvertrag, wodurch die Anlage gemietet ist – dies sichert eine moderne und wartungsarme Wärmeversorgung.

Besonderes Potenzial:

Aktuell wird eine Wohnung im 2. Obergeschoss rechts (2OGR) frei. Diese wird zeitnah durch die aktuellen Eigentümer umfassend saniert/ renoviert und anschließend neu vermietet.

### FINANZ-HIGHLIGHT (Zielwert):

Nach erfolgreicher Sanierung und Neuvermietung dieser Einheit wird die angestrebte Jahresnettokaltmiete (JNKM) 49.829,00 € betragen. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete entspricht 45.347 €.

Besonders attraktiv für Sie: In naher Zukunft ist auch der Verkauf des direkt gegenüberliegenden Wohnblocks geplant. Diese einzigartige Konstellation eröffnet Ihnen die Möglichkeit, durch den Erwerb beider Objekte Ihre Marktposition zu stärken.

## Ausstattung

Besondere Information: Transparenz und Zustand

Innenausstattung: Aufgrund der langfristigen und geschätzten Mietverhältnisse wurden in den bewohnten Einheiten lediglich punktuelle Instandhaltungen vorgenommen. Nur einige der Wohnungen wurden bisher umfangreicher renoviert (Zustand wie auf den eingestellten Bildern) – ein zusätzliches Wertsteigerungspotenzial bei Mieterwechseln.

Bilder: Die in diesem Exposé verwendeten Bilder dienen lediglich als Musterbilder zur besseren Vorstellung des Wohnumfelds und der potenziellen Gestaltung.

## Sonstige Angaben

Sichern Sie sich dieses stabile Investment mit nachgewiesenem Modernisierungswert und attraktiver Wachstumsperspektive!

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein detailliertes Exposé mit allen relevanten Unterlagen zu und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

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.

**Objekt-Nr. 2511161** | Siedlungsstraße 8,10, 04720 Döbeln OT Mochau



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



Hausansicht hinten





Hausansicht - Wiese mit beiden Blöcken





Seitliche Ansicht mit PKW-Stellplätze



Wohnzimmer



Schlafzimmer





Flur



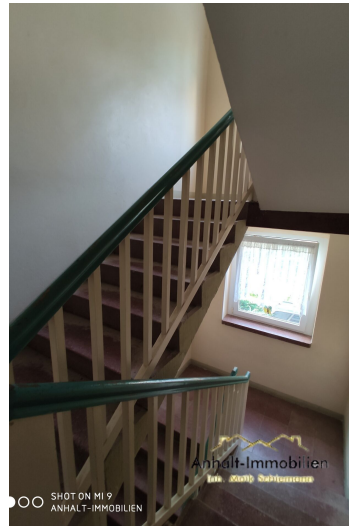
Küche



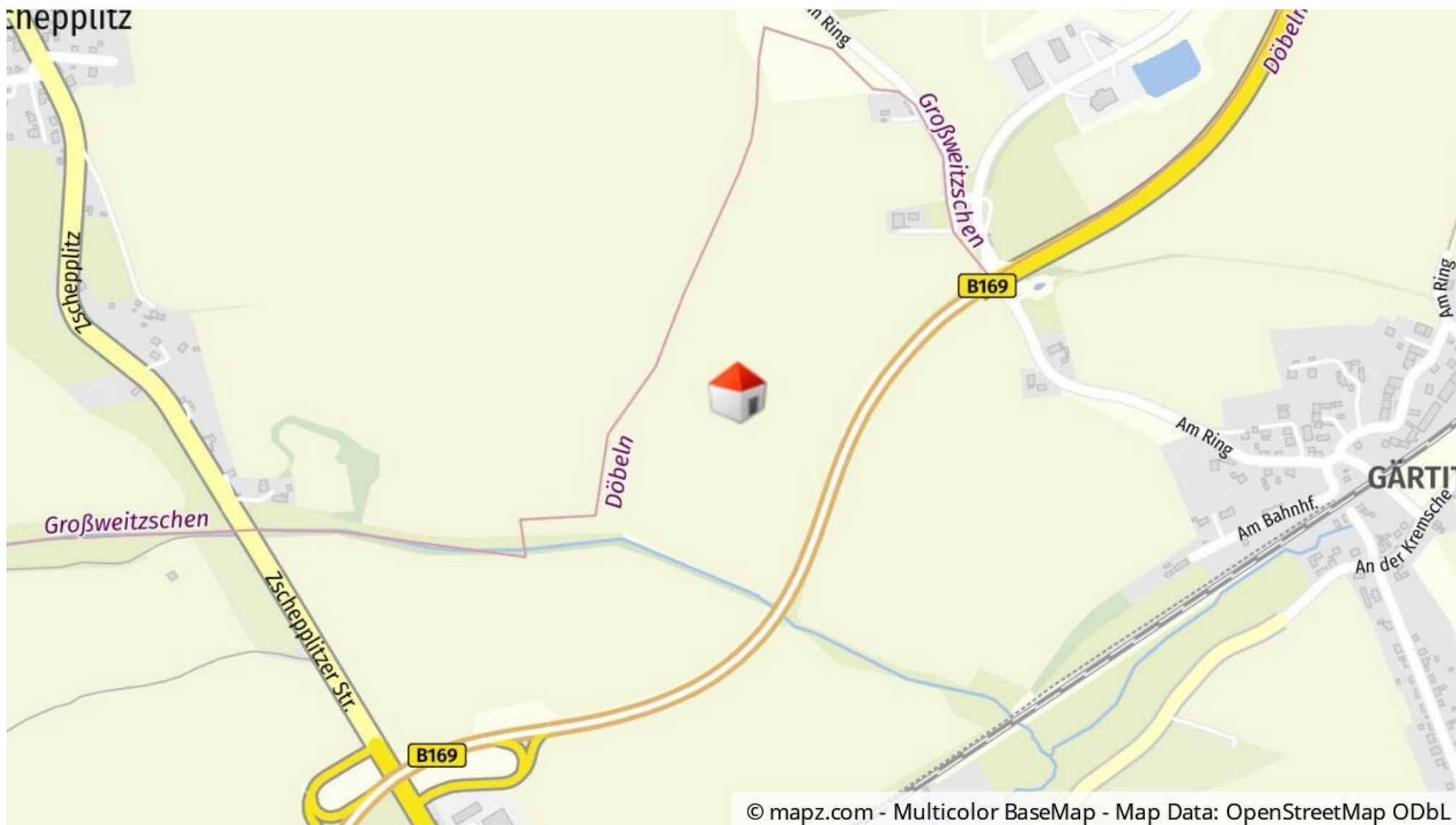
Badezimmer - nach Modernisierung



Bestandsbad



Hausflur



Geolyzer 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](mailto:info@anhalt-immobilien.de)  
[www.anhalt-immobilien.de](http://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](mailto: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.