

Anhalt-Immobilien
Inh. Maik Schiemann

Kapitalanlage mit Weitblick: Solide vermietetes EFH in Thalheim – Ihr zukünftiges Familienheim!

Objekt-Nr 2511172
Erlenweg 2 | 06766 Bitterfeld-Wolfen

Kaufpreis: 265.000,00 €

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	2511172
Betreuer	Nicole Köhler
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 130 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 543 m^2
Anzahl Wohneinheiten	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Terrasse	Ja
Baujahr	1996

Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	132,32 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	12.05.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1996
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Kaufpreis	265.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Provisionshinweis	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis 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.



Seitenansicht

Lage

Dieses schöne Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Thalheim der Stadt Bitterfeld-Wolfen, die sich in der zauberhaften Landschaft von Sachsen-Anhalt erstreckt. Die Lage bietet eine harmonische Balance aus städtischer Bequemlichkeit und ländlicher Ruhe. Das Haus liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnviertel, welches sich durch eine entspannte Atmosphäre und eine gute Nachbarschaft auszeichnet.

Die Anbindung an den Verkehr ist ausgezeichnet, mit der Autobahn nur etwas über drei Kilometer entfernt, was eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen ermöglicht. Für Familien mit kleinen Kindern ist der nächstgelegene Kindergarten bequem zu Fuß erreichbar und nur 900 Meter entfernt. Auch die Grund- und weiterführenden Schulen wie ein Gymnasium befinden sich in kurzer Entfernung und sind in weniger als zwei Kilometern erreichbar.

Die Lage des Hauses bietet eine hervorragende Infrastruktur, die den täglichen Bedarf abdeckt und gleichzeitig die Nähe zur Natur bewahrt, ideal für Familien, die ein ausgewogenes Leben in einer lebhaften und zugleich beschaulichen Umgebung suchen.

Beschreibung

Sichern Sie sich schon heute das ideale Zuhause für Ihren Nachwuchs und profitieren Sie bis dahin von stabilen Mieteinnahmen.

Dieses moderne, freistehende Einfamilienhaus in Thalheim bietet eine einzigartige Kombination: Es ist die perfekte, sofortige Kapitalanlage und gleichzeitig eine vorgesorgte Zukunftsperspektive für die Eigennutzung Ihrer Familie.

IHRE VORTEILE
Sofortige Rendite trifft auf langfristige Sicherheit
Die Immobilie generiert seit Anfang 2001 zuverlässige Einnahmen. Die Höhe der Kaltmiete erhalten Sie mit dem Exposé. Die Mieter wünschen sich ausdrücklich, weiterhin wohnen zu bleiben. Dies garantiert Ihnen eine sofortige und sichere Rendite ohne Leerstandrisiko.

Nutzen Sie dieses Objekt als idealen Startpunkt für Ihre langfristige Familienplanung. Wenn Ihre Kinder in einigen Jahren so weit sind, steht ihnen ein hochwertiges, zeitgemäßes Zuhause in einer attraktiven Lage bereit – ganz ohne den Stress der Immobiliensuche in einem möglicherweise noch angespannteren Markt.

Die Immobilie war nach Bau im Jahr 1996/1997 das erste Musterhaus in dem damals neu erschlossenen Wohngebiet, was ihre hochwertige Bauweise und den durchdachten Grundriss unterstreicht.

Sichern Sie sich jetzt dieses Objekt, profitieren Sie von der sofortigen Mieteinnahme und schaffen Sie gleichzeitig einen unbezahlbaren Wert für Ihre Familie in der Zukunft.

Verpassen Sie nicht diese einzigartige Gelegenheit!

Bitte beachten Sie: Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses bitten wir um Verständnis, dass Besichtigungstermine primär in Absprache mit den Mietern und bei ernsthaftem Kaufinteresse vereinbart werden.

Ausstattung

MODERN, HELL UND FAMILIENFREUNDLICH
Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine zeitgemäße Ausstattung und die optimale Raumnutzung auf zwei Etagen:

ERDGESCHOSS:
Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich. Eine große Glasfront sorgt für maximale Helligkeit und schafft eine nahtlose Verbindung zur überdachten Terrasse und dem gepflegten Garten.

Weiterhin befinden sich die Küche, ein Gäste-WC und eine praktische Abstellkammer auf dieser Ebene.

OBERGESCHOSS:
Die obere Etage beherbergt drei helle und geräumige Schlafzimmer, die ideal für eine Familie sind.

Ein großes Badezimmer mit separater Dusche und Badewanne rundet das Angebot ab.

Der Dachboden, der über eine ausziehbare Treppe zu erreichen ist, verfügt über eine Zwischendeckendämmung und bietet zusätzliche Staufläche.

AUßENBEREICH & HEIZUNG:
Garten: Der Außenbereich umfasst einen gepflegten Garten mit ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und die Entspannung auf der Terrasse. Nach Aussage der Mieter werden Sie, sollten Sie jemals ausziehen, alles wieder zurück bauen und den Garten ohne Teich, Terrasse und Sträucher etc. wieder in den Ursprungszustand herstellen.

Parken: Eine eigene Garage sowie ein weiterer Außenstellplatz bieten bequeme Parkmöglichkeiten.

Heizung: Das Haus wird effizient mit einer Gasbrennwerttherme beheizt, die 2013 eingebaut wurde.

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.



Haus hinten



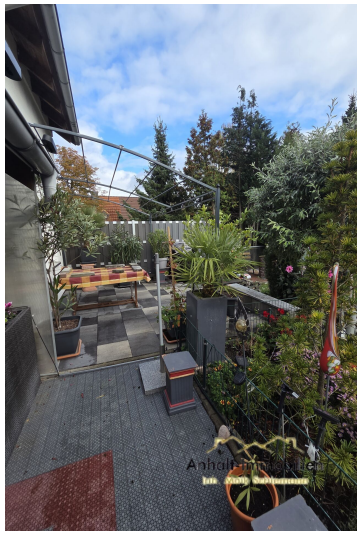
Dachboden



Garten mit Teich



Eingangsbereich



Terrasse

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.