

2 Immobilien | 8 Wohneinheiten


Anhalt-Immobilien
Inh. Maik Schiemann



**Immobilienpaket | 2
Mehrfamilienhäuser | 8
WE | Gesamtrendite 7,69
%**

Objekt-Nr 2512176
Ratswall 7 | 06749 Bitterfeld-Wolfen



Kaufpreis: 595.000,00 €

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	2512176
Betreuer	Nicole Köhler
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 576 m ²
Anzahl Zimmer	21
Anzahl Schlafzimmer	13
Anzahl Badezimmer	8
Grundstücksgröße	ca. 802 m ²
Anzahl Wohneinheiten	8
Befuerung	Gas
Heizungsart	keine Angabe

Balkon	Ja
Baujahr	1900
Zustand	Saniert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	96,7 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	11.02.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1900
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Kaufpreis	595.000,00 €
Außen-Provision	7,14 % inkl. MwSt.
Provisionshinweis	Die Käuferprovision beträgt 7,14 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist mit dem Notartermin verdient und fällig.



Hausansicht Straße

Lage

Lage: Die zentrale Lage im Ratswall garantiert eine dauerhaft hohe Vermietbarkeit. Fußläufig erreichbar sind:

- Der Marktplatz und diverse Einkaufsmöglichkeiten.
- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus/Bahn).
- Grünanlagen und Freizeitangebote in der direkten Umgebung.

Lage: Die Ackerstraße besticht durch ihre ruhige und dennoch stadtnahe Lage in Bitterfeld.

Bitterfeld-Wolfen bietet zudem exzellente Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz, was eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden gewährleistet. Der nahegelegene Leipzig-Halle Flughafen erweitert die Mobilitätsmöglichkeiten zusätzlich.

Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung viele Möglichkeiten: Der Goitzsche-See lädt zu Wassersport und Erholung ein und diverse Parks und Grünflächen bieten ausreichend Raum für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten. Ein breites Spektrum an gastronomischen Angeboten und kulturellen Veranstaltungen im Stadtgebiet rundet das attraktive Umfeld ab. Diese Lage vereint somit komfortables Wohnen in einer aufstrebenden Region mit den Annehmlichkeiten einer gut entwickelten Infrastruktur.

Beschreibung

Zum Verkauf stehen ab sofort 2 renditestarke Kapitalanlagen mit stabilen Cashflow und Wertsteigerungspotenzial im Herzen von Bitterfeld.

RATSWALL 7

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus im Ratswall 7 besticht durch seine zentrale Lage, eine solide Mieterstruktur und einen hervorragenden Pflegezustand. Mit drei Wohneinheiten, die alle über Balkone sowie moderne Badezimmer (Wanne & Dusche) verfügen, bietet dieses Objekt eine sichere Basis für Ihr Immobilienportfolio.

Rendite-Check

Mit einer Bruttorendite von 6,71 % liegt das Objekt deutlich über dem Marktdurchschnitt vergleichbarer Städte und bietet bereits ab dem ersten Tag einen positiven Cashflow nach Bewirtschaftungskosten.

ACKERSTRAßE 9

Das zweite Objekt im Portfolio bietet eine weitere solide Grundsubstanz und exzellente Entwicklungsmöglichkeiten. Mit 5 Wohneinheiten ist dieses Haus das Herzstück Ihrer zukünftigen Einnahmen.

Rendite-Check

Die Rendite von über 8,5 % ist überdurchschnittlich und spiegelt die hohe Effizienz dieses Objektes nach der jüngsten Sanierung wieder.

Wichtiger Hinweis zum Besichtigungsablauf: Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wird die Erstbesichtigung ausdrücklich nicht in den vermieteten Wohnungen stattfinden. Die Mieter werden erst dann in den Prozess eingebunden und Besichtigungen in den Wohnräumen abgestimmt, sobald uns eine erste finanzielle Zusage bzw. eine Finanzierungsbestätigung einer Bank vorliegt. Ich danke Ihnen vorab für Ihr Verständnis für diese diskrete Vorgehensweise.

Ausstattung

Beide Objekte wurden im Jahr 2010/2011 nach KfW-Wärmeschutzverordnung (KfW 70 Standard) energetisch saniert. Hierzu gehörten hochwertige Dämmung der Fassade, der Kellerdecke und des Dachs sowie der Austausch der Fenster.

HINWEIS: Der KfW-Effizienzhaus 70 Standard war zum Zeitpunkt der Sanierung (2010/2011) ein wegweisendes Gütesiegel für energetische Qualität. Die Gebäude waren damit damals ihrer Zeit voraus und bieten heute noch immer eine hervorragende Basis und stehen deutlich besser da als der Großteil des deutschen Gebäudebestands.

RATSWALL 7:

Vollvermietung, ausgestattet mit Gasetagenheizungen, Bäder mit Dusche und Wanne, Balkon, Carpots im Hof

Wohnungen:

Erdgeschoss: 2-Raumwohnung | 68 m² | saniert 2022

1. Obergeschoss: 3-Raumwohnung | 86 m²

2. Obergeschoss: 3-Raumwohnung | 88 m² | saniert 2022

ACKERSTRAßE 9:

Vollvermietung, ausgestattet mit Gaszentralheizung (Keller), PKW-Stellplätze im Hof, PV-Anlage mit Einspeisevergütung

Wohnungen:

Erdgeschoss links: 2-Raumwohnung | 49 m²

Erdgeschoss rechts: 2-Raumwohnung | 56

1. Obergeschoss links: 2-Raumwohnung | 55 m²

1. Obergeschoss rechts: 2-Raumwohnung | 58 m²

2. Obergeschoss: 4-Raumwohnung | 116 m²

Alle Wohnungen wurden in den letzten Jahren, mit neuen Bodenbelägen, Türen sowie Bädern, saniert.

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.

****** 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



Straßenansicht



Hausansicht hinten (2)



Hausansicht hinten (3)



A9_Heizung



Hausansicht hinten



Ratswall



Hof mit Stellplätzen



Durchfahrt



Treppenhaus (2)



Treppenhaus



Kellerabgang



Keller



Keller mit Gaszählern



3 WE



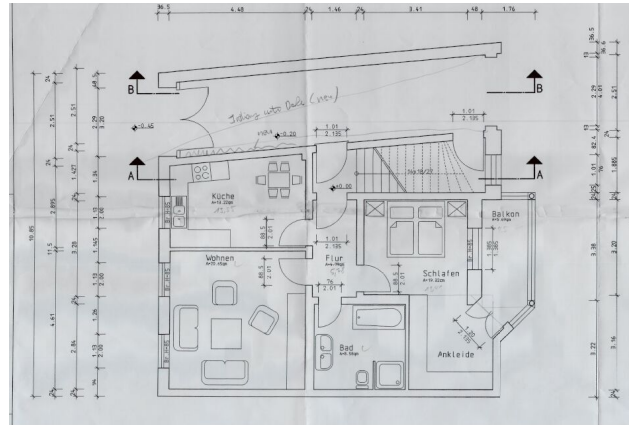
Dachboden (3)



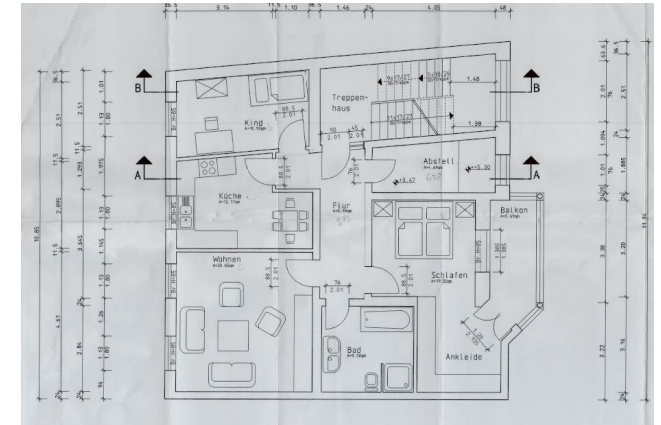
Dachboden



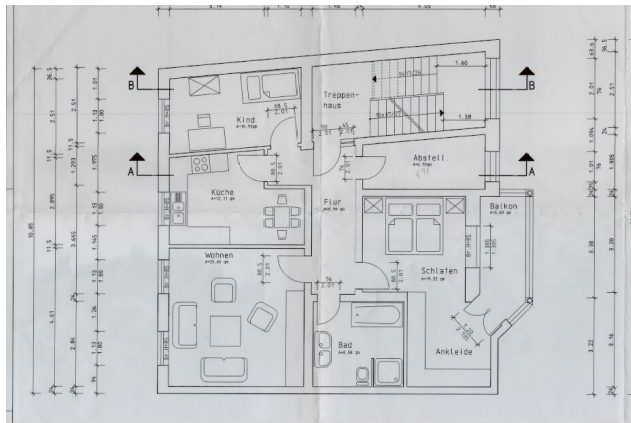
Kabelfernsehen



Ratswall 7_Grundriss EG



Ratswall 7_Grundriss 1.OG



Ratswall 7_Grundriss 2. OG



R7_EG-SZ



R7_EG-WZ



R7_EG-Balkon



R7_EG-Küche



R7_EG-Bad



Gasthermen



Gasthermen (2)



Straßenansicht Ackerstraße 9



Straßenansicht seitlich



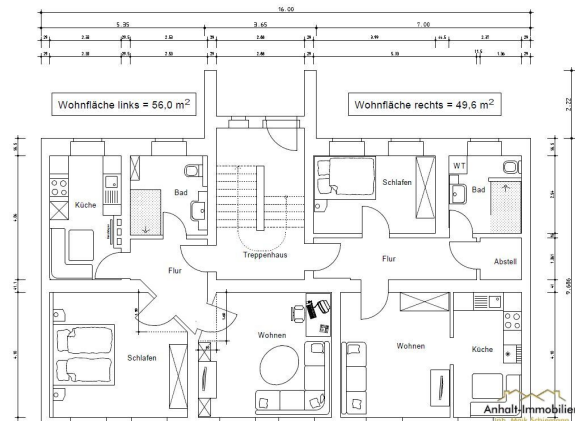
A9_Hausansicht hinten



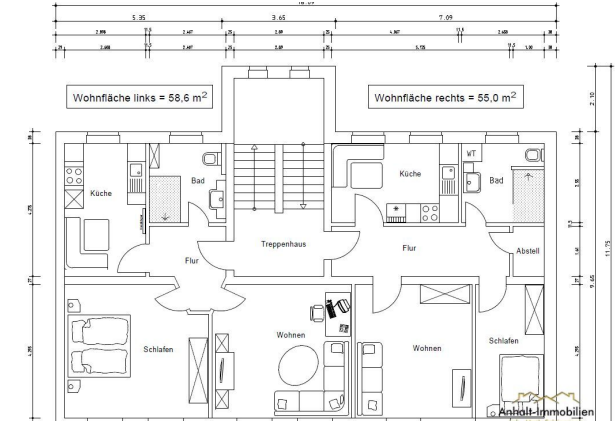
A9_Hofeinfahrt



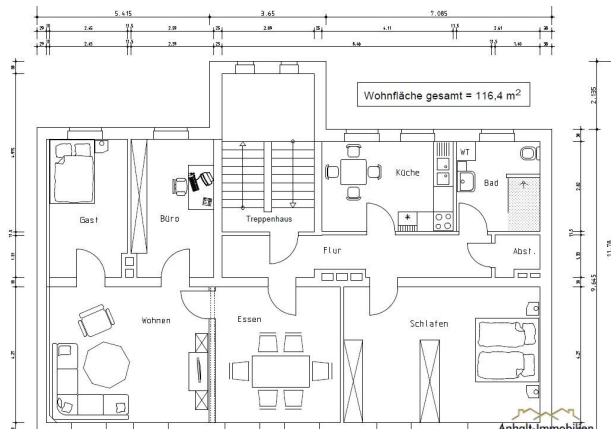
A9_Hof



Ackerstraße 9_Grundriss EG



Ackerstraße 9_Grundriss 1.IG



Ackerstraße 9_Grundriss 2.OG



A9_EGR-Flur



A9_EGR-Küche



A9_EGR-SZ



A9_EGR-WZ



A9_Keller

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.