

**Ihr neues Zuhause oder
clevere Investition:
Lichtdurchflutete
3-Raumwohnung mit
Terrasse &
Gartennutzung**

Objekt-Nr 2601180
Griesheimstraße 7/9 | 06749 Bitterfeld

Kaufpreis: 69.995,00 €

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	2601180
Betreuer	Nicole Köhler
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 74 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung, Gasheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja

Terrasse	Ja
Baujahr	1920
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	69.995,00 €
Außen-Provision	2.500 € inkl. MwSt.
Hausgeld	252,00 €
Provisionshinweis	Die Käuferprovision beträgt pauschal 2.500 € 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.



Hausansicht

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Griesheimstraße, welche auf Grund der stattlichen Häuser und des geringen PKW-Verkehrs beliebt ist. In der Umgebung lassen sich in wenigen Minuten zu Fuß, oder mit dem Rad sowie dem Auto verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten erreichen. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Sandersdorf und Bitterfeld ausreichend, so dass man damit ebenso wenig Probleme hat, diese sind in unter 10 Minuten zu erreichen. Eine Berufsschule befindet sich in unmittelbarer Nähe, zudem gibt es in Bitterfeld und Wolfen ein Gymnasium, sowie verschiedene Realschulen. Öffentliche Verkehrsmittel in Form von Bussen fahren regelmäßig. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe und ist auch zu Fuß zu erreichen.

Beschreibung

Suchen Sie eine Immobilie, die Flexibilität bietet? Diese gepflegte Erdgeschosswohnung in Bitterfeld-Wolfen ist die Antwort. Ob Sie selbst einziehen und den Feierabend auf der eigenen Terrasse genießen möchten oder eine solide Kapitalanlage mit attraktiver Rendite suchen – hier stehen Ihnen alle Türen offen.

Das Objekt im Überblick:

Wohnfläche: ca. 74 m²

Zimmer: 3

Etage: Erdgeschoss (bequem erreichbar)

Besonderheiten: Eigene Terrasse & Gartenmitbenutzung

Zustand: Gepflegt & leerstehend (sofort bezugsfrei),

Gebäude: Denkmalschutz

BJ: 1920

Heizung: Gaszentralheizung

Wirtschaftlichkeitsberechnung für Kapitalanleger:

Für Investoren bietet dieses Objekt ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Wohnung ist bereits für eine Kaltmiete von 520 € pro Monat ausgeschrieben.

Kaufpreis: 73.500 €

Jahreskaltmiete (Soll): 6.240 €

Mietrendite (Brutto): ca. 8,49 %

Kaufpreisfaktor: 11,7 (sehr attraktiv)

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch Helligkeit und Struktur. Der durchdachte Grundriss nutzt die 74 m² optimal aus und schafft eine luftige Wohnatmosphäre. Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, von dem aus Sie direkten Zugang zu Ihrer privaten Terrasse haben.

Die weiteren Zimmer eignen sich perfekt als Schlaf-, Kinder- oder Home-Office-Bereich. Ein besonderes Highlight ist der zur Mitbenutzung vorgesehene Gartenbereich. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus und ist bereit für Ihre Ideen.

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.



Hausansicht (2)



Haustür



Hausflur



Flur



Bad



Wohnzimmer



Küche



Gartenanteil



Kleiner Flur



Kinderzimmer



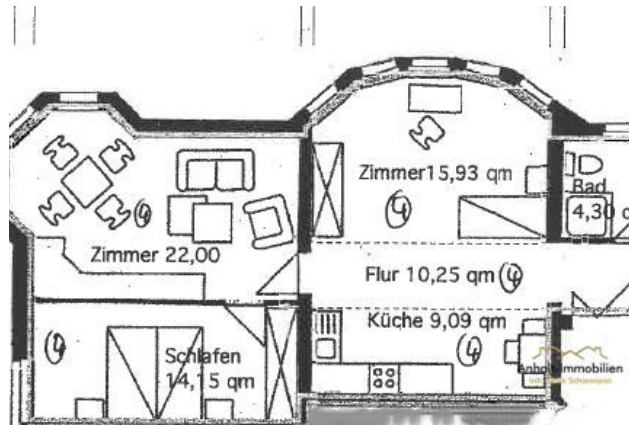
Schlafzimmer (2)



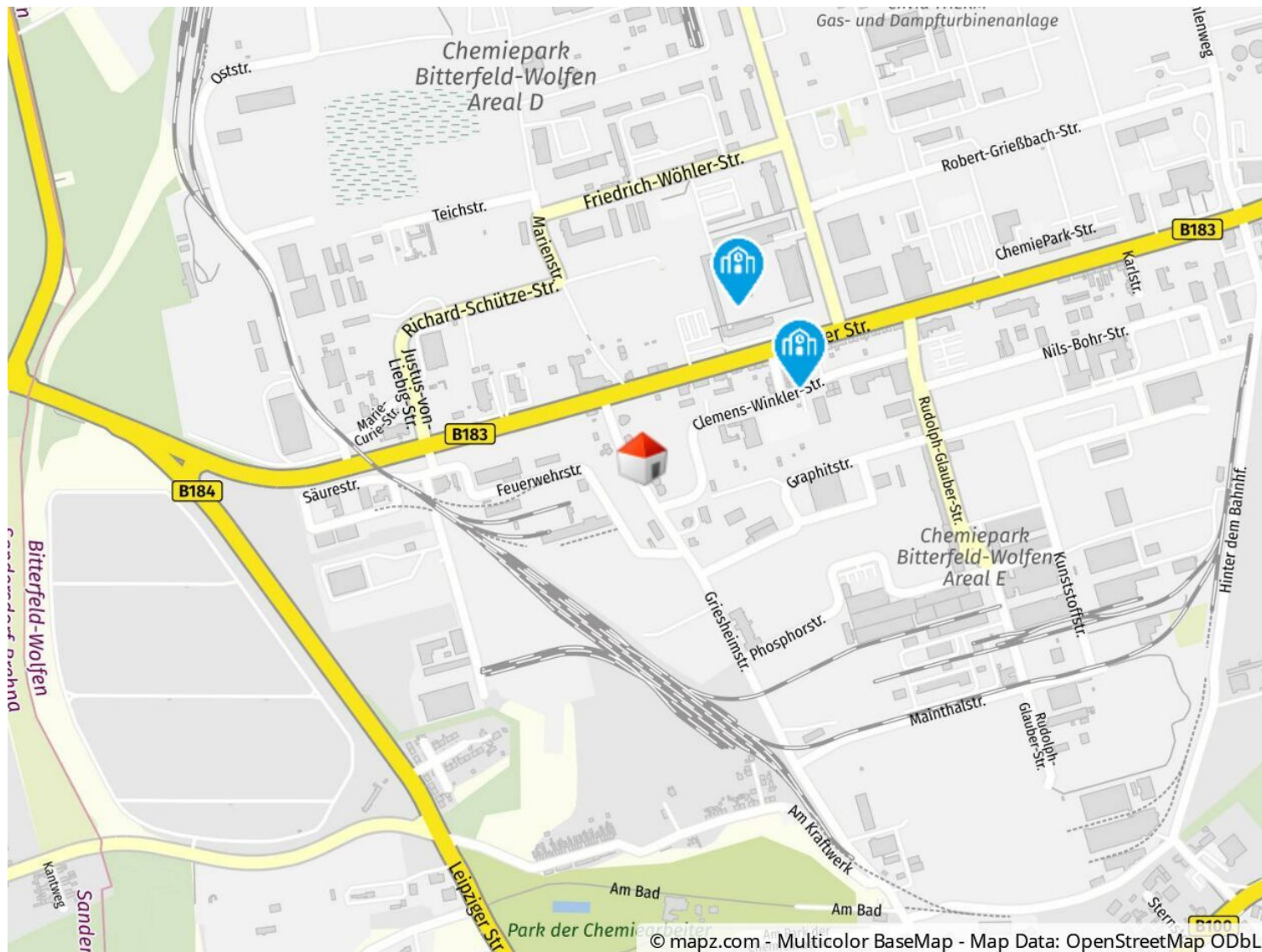
Schlafzimmer



Grundriss Erdgeschoss rechts



Grundriss



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.