

## Attraktive Kapitalanlage: Moderne Dachgeschosswohnung mit zuverlässigen Mieter

Objekt-Nr 2604229\_3  
06808 Holzweißig

**Kaufpreis: 200.000,00 €**

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               | 2604229_3             |
| Betreuer             | Nicole Köhler         |
| Objektart            | Wohnung               |
| Objekttyp            | Dachgeschoss          |
| Nutzungsart          | Wohnen                |
| Vermarktungsart      | Kauf                  |
| Wohnfläche           | ca. 96 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer        | 3                     |
| Anzahl Schlafzimmer  | 2                     |
| Anzahl Badezimmer    | 1                     |
| Anzahl Wohneinheiten | 2                     |
| Befeuerung           | Gas                   |
| Heizungsart          | Gasheizung            |
| Etagenzahl           | 2                     |
| Stellplätze          | 1 Freiplatz           |
| Balkon               | Ja                    |
| Baujahr              | 2018                  |
| Zustand              | Neuwertig             |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energieausweis             | Bedarfsausweis                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Endenergiebedarf           | 58,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Energieausweis gültig bis  | 04.06.2036                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| wesentlicher Energieträger | Gas                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Energieeffizienzklasse     | B                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kaufpreis                  | 200.000,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Außen-Provision            | 3,57 % inkl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer                                                                                                                                                                                                                                     |
| Hausgeld                   | 328,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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. |



Vorderansicht

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhiger Wohnlage in Holzweißig, einem beliebten Ortsteil von Bitterfeld-Wolfen. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die umliegenden Verkehrsachsen ist gut, sodass sowohl das Stadtzentrum als auch die Nachbarorte zügig erreichbar sind.

Das naturnahe Umfeld bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spazier- und Radwege sowie Grünflächen in der Umgebung laden zu Aktivitäten im Freien ein und unterstreichen die attraktive Wohnlage dieser Immobilie.

## Beschreibung

Vergessen Sie Kompromisse! Diese moderne Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 2017/2018 (gelegen in einem gepflegten Zweifamilienhaus) vereint den Komfort eines Neubaus mit der Ruhe einer gewachsenen Wohnlage. Auf ca. 96 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnkonzept, das für langfristige Wertstabilität sorgt.

Die Investment-Highlights auf einen Blick:

Sichere Einnahmen: Die Wohnung ist seit ca. 7 Jahren an dieselben zuverlässigen Mieter vermietet. Ideal als unkomplizierte Kapitalanlage (nicht zur Eigennutzung vorgesehen). Die Wohnung ist nachhaltig vermietet und erwirtschaftet eine verlässliche Kaltmiete von 600 € pro Monat (7.200 € p.a.).

Komfort & Mobilität: Keine Parkplatzsuche für die Mieter dank einer eigenen Garage direkt hinter dem Haus und einem zusätzlichen Stellplatz davor.

Energieeffizienz: Dank der modernen Bauqualität profitiert die Immobilie von zeitgemäßen Energiekosten und einem hervorragenden Raumklima.

Lebensqualität: Ein großer Balkon sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Gartenbereich bieten den Bewohnern den perfekten Ausgleich zum Alltag.

Hinweis zum Diskretionsschutz: Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter veröffentlichen wir online nur ausgewähltes Bildmaterial. Alle Details und weiteren Einblicke präsentieren wir Ihnen gerne bei einer persönlichen Besichtigung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihren Besichtigungstermin zu vereinbaren!

## Ausstattung

Das Herzstück der ca. 96 m<sup>2</sup> großen Immobilie ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer: Dank eines großen, bodentiefen Fensterelements öffnet sich der Raum direkt zum einladenden Balkon.

Attraktive Vermietbarkeit durch clevere Aufteilung:

Flexibler Schnitt: Zwei helle Schlafzimmer bieten optimalen Platz für die Mieter (perfekt nutzbar als Schlaf-, Kinder- oder Home-Office-Zimmer).

Wellness-Faktor: Das Badezimmer überzeugt als vollwertige Wohlfühloase und ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet – ein starkes Argument für langfristige Mieterbindung.

Durchdachte Extras: Die separate Küche verfügt über eine angeschlossene Speisekammer/Hauswirtschaftsraum. Ein weitläufiger Flur sowie eine zusätzliche Abstellkammer sorgen für maximalen Stauraum direkt in der Wohnung.

Gepflegte Substanz & Ausstattung:

In den Wohn- und Schlafräumen sorgt warmer Laminatboden für ein gemütliches Ambiente, während die Funktionsbereiche (Küche, Flur, Bad) mit hochwertigen Fliesen ausgestattet sind. Großzügige Fensterflächen garantieren zu jeder Tageszeit eine freundliche, helle Atmosphäre.

## 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.



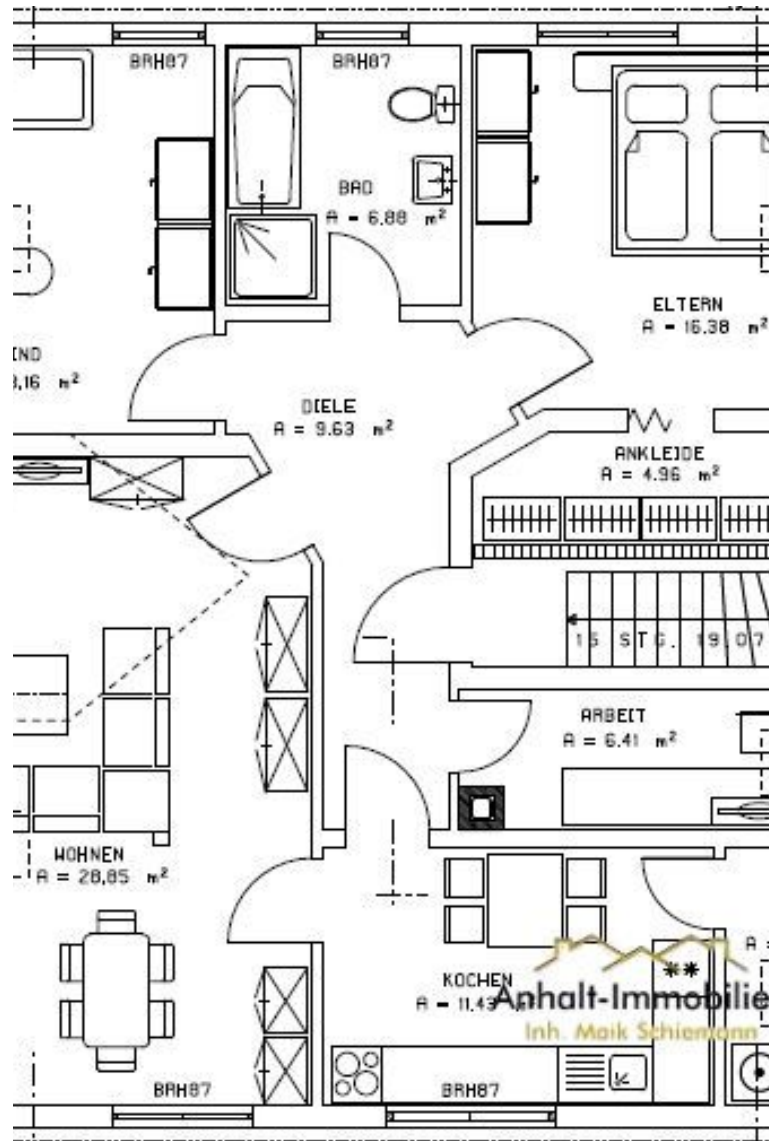
Garten (4)



Garten (3)



Garten (2)



Grundriss



Hausansicht-Hinten (2)



Hausansicht (2)



Garten



2 Garagen



Balkon



Einfahrt (2)



Fliesen-Bad-DG



Fliesen-Flur-DG



Fliesen-HWR-DG



Fliesen-Küche-DG



Hausflur



Heizung (2)



Heizung



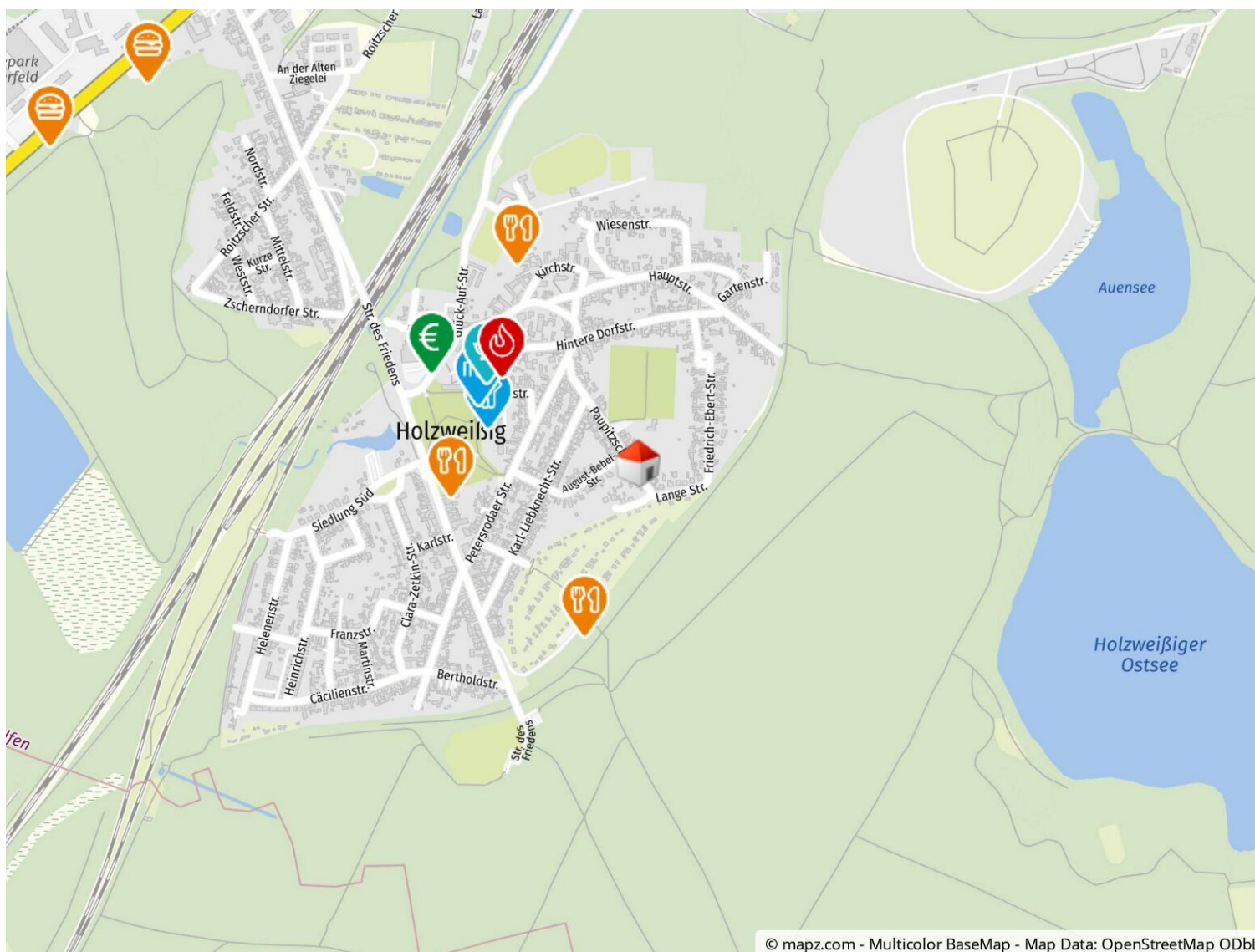
Stromkasten



Garagen



Garagen (2)



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.