



Renditestarkes Wohnungspaket im Landkreis Meißen

Objekt: O4123 • 01619 Zeithain
430.000,00 €





Daten

Geografische-Angaben

Straße	Ring der Einheit
Hausnummer	1-3
PLZ	01619
Ort	Zeithain

Kategorie

Objektart	Haus
Objekttyp	Wohnanlage
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf

Preise

Kaufpreis	430.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Netto Kaltmiete	3.278,21 €

Flächen

Wohnfläche	ca. 980 m ²
------------	------------------------

Grundstücksgröße	ca. 2.063 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 980 m ²
Anzahl Wohneinheiten	23

Ausstattung

Befeuerung	Gas
Etagenzahl	3

Baujahr & Zustand

Baujahr	1960
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	99,7 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	17.05.2033
Baujahr lt.	1960
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C



Beschreibung

Zum Verkauf steht ein renditestarkes Wohnungspaket, bestehend aus 23 Wohneinheiten in einer ruhigen Wohngegend von Röderau.

Im Jahr 1960 wurden das Objekt erbaut und 1994 umfangreich saniert. Auf zwei Eingänge verteilt, finden Sie insgesamt 24 Wohnungen (12 pro Eingang).

Das Haus befindet sich in einem guten allgemeinen Zustand.

8 Wohnungen (6x 1-Zimmer-Wohnung mit 31,5 m² und 2x 3-Zimmer-Wohnung mit 54 m²) sind aktuell leerstehend und renovierungsbedürftig. Die restlichen 15 Wohnungen sind vermietet und erwirtschaften eine Jahreskaltmiete von 39.050,52 €. Dadurch ergibt sich bereits eine Rendite von ca. 9,1 %. Nach der Renovierung können die restlichen Wohnungen ebenfalls für ca. 5 €/m² vermietet werden. Dadurch steigt die Jahreskaltmiete auf ca. 56.510 €, was eine Rendite von ca. 13,1 % entspricht. Besonders die 1-Zimmer-Wohnung können für die dualen Studenten der Berufsakademie Riesa interessant sein. Diese ist lediglich 7-Autominuten entfernt bzw. ca. 30 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Alle Bäder im Objekt sind mit Fenstern, Badewanne und Waschbecken ausgestattet. Die Etagenheizungen in jeder Wohnung sorgen für reibungslose Abwicklung bei den Nebenkosten. Die Grundrisse der Wohnungen sind durchdacht und sinnvoll angelegt.

Alle Fenster (bis auf die Bäder) sind mit Rollläden ausgestattet und erhöhen damit den Wohnkomfort. Zu jeder Einheit gehört sowohl ein Keller- als auch ein Dachabteil.

Vor den Objekten gibt es ausreichend öffentliche Parkplätze.



Lage

Die 23 Wohneinheiten befinden sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage von Röderau. Die Stadt Riesa, mit seinen ca. 30.000 Einwohnern befindet sich nur ca. 4 km entfernt und ist Standort von vielen Arbeitgebern aus verschiedenen Branchen. Hier finden Sie neben Einrichtungen des täglichen Bedarfs auch eine Vielzahl an Restaurants und verschiedenen Freizeitmöglichkeiten.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut. So erreichen Sie die nächste Bushaltestelle in weniger als 5 min (300 m) zu Fuß. Über die B 169 erreichen Sie das Zentrum von Riesa in lediglich 10 Minuten mit dem Auto.

Die kleinsten Familienmitglieder finden direkt vor den Objekten viel Grünflächen sowie einen Spielplatz.



Ausstattung

- Baujahr 1960
- Sanierung 1994
- 23 Wohneinheiten
(11x 3-Zimmer , 12x 1-Zimmer)
- 8 Wohnungen leerstehend -> renovierungsbedürftig
- aktuelle Jahreskaltmiete 39.050,52 € (Stand: 01.06.2024)
- Kellerraum und Dachabteil zu jeder Wohnung
- Etagenheizung in jeder Wohnung (keine Abrechnungsprobleme mit Mietern)
- Bäder mit Tageslicht
- Rollläden vor den Fenstern (außer bei den Bädern)
- 1-Raum und 3-Raum-Wohnungen



Außenansicht Haus 3



Außenansicht Haus 1



Hausrückseite mit Wäscheplatz



Hauszugang



Treppenhaus



Beispiel Küche



Beispiel Küche (2)



Beispiel Wohnzimmer in 3-Raum-Wohnung



Beispiel Wohnzimmer in 3-Raum-Wohnung (2)



Beispiel Kinderzimmer in 3-Raum-Wohnung



Beispiel Schlafzimmer in 3-Raum-Wohnung



Beispiel Badezimmer



Badezimmer



Beispiel Wohn- und Schlafzimmer 1-Raum-Wohnung unsaniert



Beispiel Schlafzimmer unsaniert



Etagenheizung in alle Wohnungen

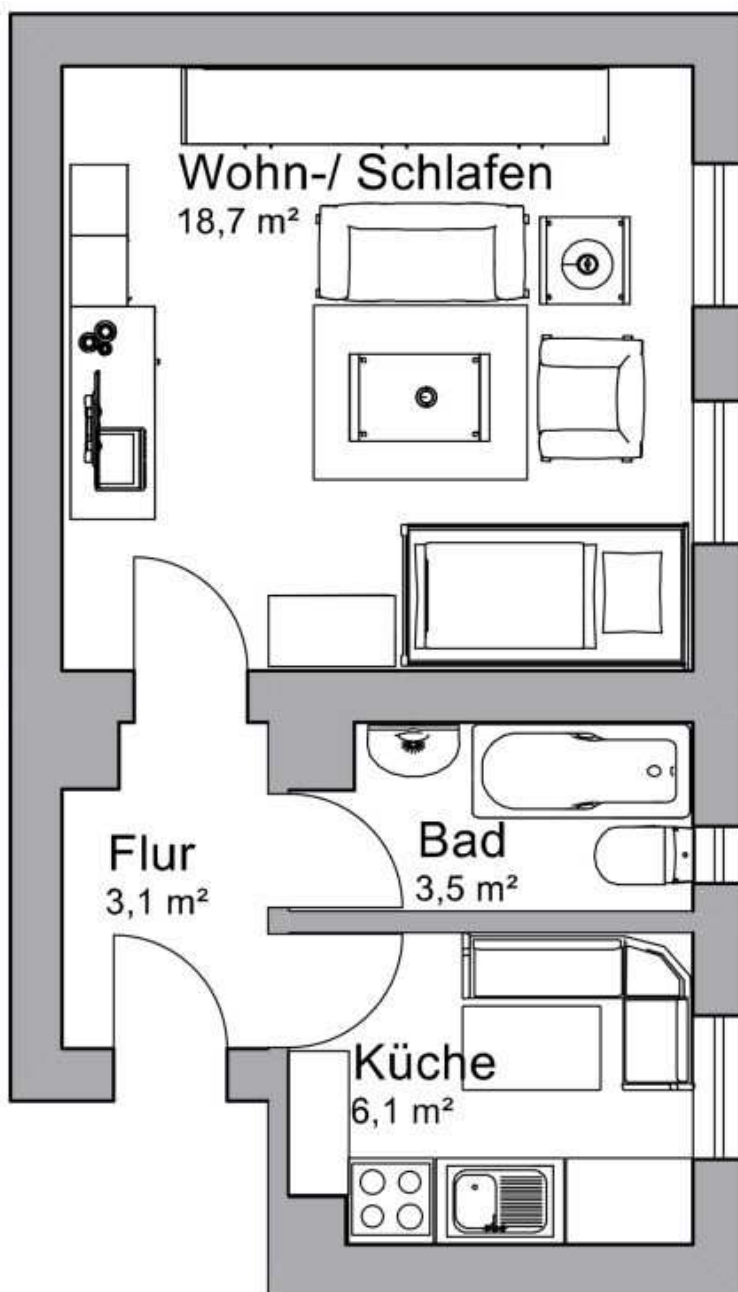


Dachboden mit extra Stellplatz für die Mieter



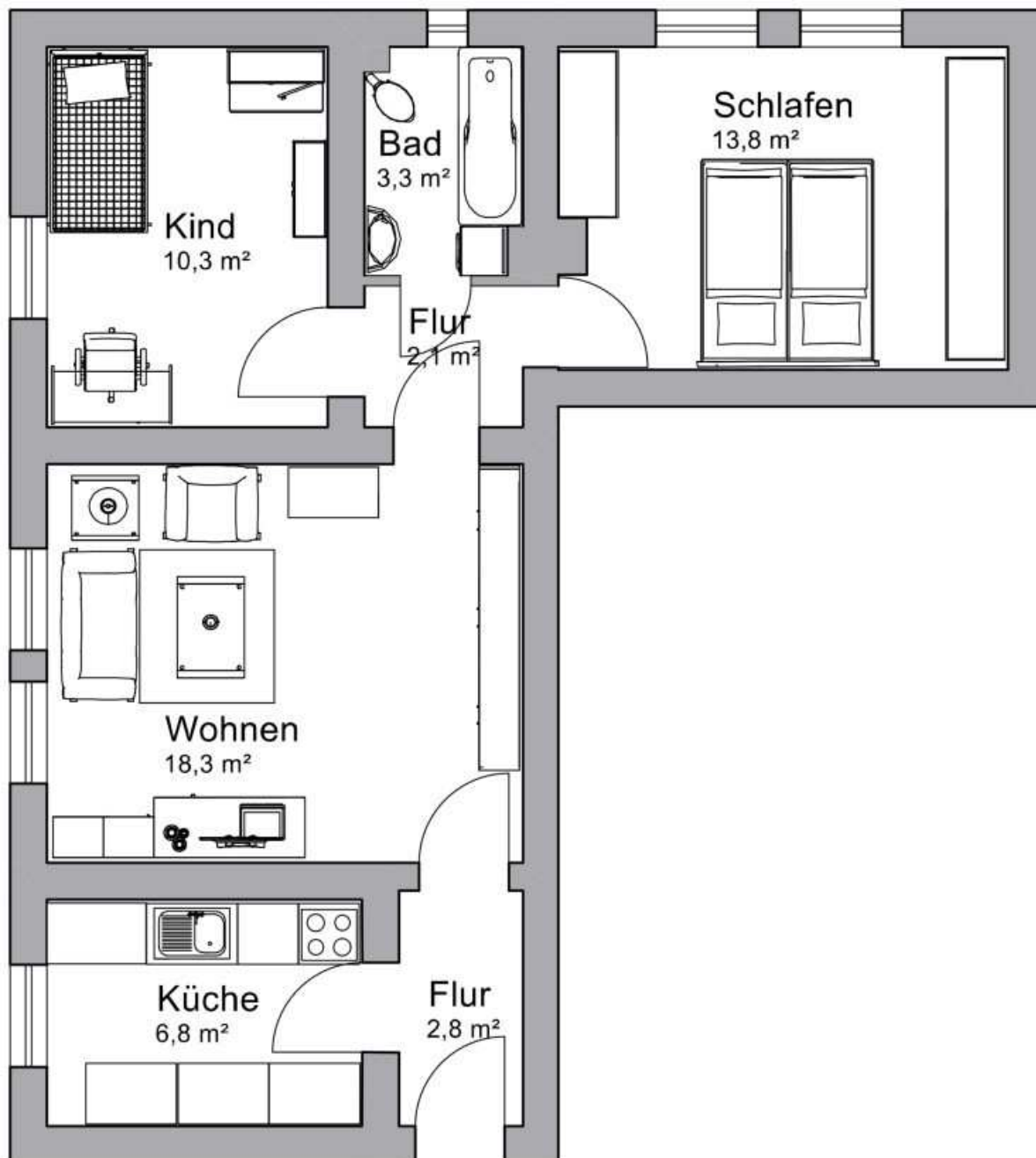
Kellerräume für jede Wohnung

Grundrisse



Maßangaben ohne Gewähr

Beispiel 1-Raum-Wohnung



Maßangaben ohne Gewähr

Beispiel 3-Raum-Wohnung



Kontakt & Besichtigungstermin



Ansprechpartner	Moritz Doberenz
E-Mail-Adresse	m.doberenz@nud-immobilien.de
Telefonnummer	03425/890711; 0179/3219881
Erreichbarkeit	Mo.-Fr., 8:00-19:00 Uhr, Sa. & So. 11:00 – 18:00 Uhr, gerne auch per WhatsApp
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.

Hinweis

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erfasst. Zwischenverkäufe und Irrtum vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall die vereinbarte Maklerprovision an die Firma N&D Immobilien in Wurzen. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



JAN DOBERENZ
IHR PARTNER FÜR BAUFINANZIERUNG

Auf Wunsch bieten wir Ihnen die Finanzierung an:

- bankenunabhängig
- auf Sie zugeschnittene Lösungskonzepte
- über 30 Jahre Erfahrung



ALLES AUS EINER HAND



Es passt leider nicht? Kein Problem, lassen Sie sich einfach in unsere Interessentenliste eintragen und Sie erhalten spannende Immobilienangebote, bevor diese dem offenen Markt angeboten werden. Nutzen Sie diesen exklusiven Vorteil und senden uns eine kurze Mail mit Ihren wichtigsten Kriterien an:

m.nagel@nud-immobilien.de