

# Exposé

## Wohnung in Dessau-Roßlau

**6,96 % Rendite | vermietete ETW Dessau**



Objekt-Nr. OM-316032

### Wohnung

Verkauf: **50.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Hesse  
Mobil: 0160 96877933

06844 Dessau-Roßlau  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1933	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	37,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	276 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine kleine, seit Jahren vermietete 1-Zimmer-Eigentumswohnung in Dessau. Das Objekt eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die eine überschaubare Einstiegseinheit mit bestehendem Mietverhältnis, klarer Zahlenbasis und provisionsfreiem Erwerb suchen.

Die Wohnung ist seit 2018 durchgehend vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 290 €, entsprechend 3.480 € Jahresnettokaltmiete. Bei einem Kaufpreis von 50.000 € ergibt sich eine Bruttomietrendite von ca. 6,96 % und ein Faktor von rund 14,4.

Kennzahlen

Kaufpreis: 50.000 € VB

Wohnfläche: ca. 37 m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Etage: 1. Obergeschoss

Aufteilung / Sanierung: 1996

Nettokaltmiete: 290 € monatlich

Jahresnettokaltmiete: 3.480 €

Bruttomietrendite: ca. 6,96 %

Faktor: ca. 14,4

Hausgeld: 276 € monatlich

Davon umlagefähig: 202 €

Nicht umlagefähiger Anteil: 74 €

Davon Erhaltungsrücklage: 36 €

Käuferprovision: keine

Nach Abzug des derzeit nicht umlagefähigen Hausgeldanteils verbleibt ein rechnerischer laufender Betrag von ca. 2.592 € jährlich vor Finanzierung, Steuern und etwaigen Sondereffekten.

Zur Ausstattung gehören eine Einbauküche, eine Badewanne, Teilmöblierung sowie ein Kellerabteil. Ein Grundriss ist vorhanden und kann zur Prüfung mit übersandt werden.

Das Mietverhältnis besteht zuverlässig; die Miete wird pünktlich gezahlt. Damit eignet sich das Objekt besonders für Käufer, die keine leerstehende Einheit, sondern eine bereits laufende kleine Kapitalanlage erwerben möchten.

Bei ernsthaftem Interesse stelle ich gern weitere Unterlagen zur Verfügung, insbesondere Grundriss, Mietvertrag, Hausgeldabrechnung, Wirtschaftsplan, Protokolle der Eigentümerversammlungen und weitere Kennzahlen.

Über die Übernahme der Notarkosten kann gesprochen werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Lage

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	152,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





