

Exposé

Mehrfamilienhaus in Köthen

Wohn- und Geschäftshaus mit stabiler Rendite & Entwicklungspotenzial



Objekt-Nr. OM-412894

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:
Roland Baier

06366 Köthen
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1925
Grundstücksfläche	595,00 m ²
Etagen	5
Zimmer	46,00
Wohnfläche	1.082,39 m ²

Nutzfläche	1.320,00 m ²
Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Key Facts

- Objektart: Wohn- und Geschäftshaus
- Lage: Zentrale Altstadt Köthen, gut frequentierte Mikrolage
- Einheiten:
 - o 5 Gewerbeeinheiten (medizinische Nutzung)
 - o 2 Wohneinheiten im DG (eine mit Dachterrasse)
- Ausstattung: Personenaufzug, großzügige Dachterrasse, gepflegter Zustand
- Energiepotenzial: Installation von Photovoltaik möglich

Wirtschaftliche Kennzahlen

- Ist-Jahresnettokaltmiete: ca. 78.000 €
- Ist-Rendite: 8,72%
- Renditepotenzial bei Mietanpassung DG-Wohnung: bis zu 9,38%
- Prognose-Rendite mit Staffelmieten: 10,08%

Mietstruktur & Sicherheit

- Langfristige Mietverträge, teils neu abgeschlossen in 2024
- Laufzeiten bis 2033, inklusive teils jährlicher Mietstaffelungen
- Langjährige Mieterstruktur im medizinischen Bereich (geringe Fluktuation)
- Eine Wohnung aktuell unter Marktpreis vermietet → kurzfristiges Mietsteigerungspotenzial

Zustand & Perspektiven

- Kein Instandhaltungsstau
- Laufende Sanierung (1 Gewerbeeinheit + 1 Wohneinheit)
- Neuvermietung zu marktgerechten Konditionen (6,50 €/m²) geplant
- Photovoltaik-Nachrüstung möglich (flaches Dach)

Investment-Highlights

- Solides, vollvermietetes Objekt mit nachhaltigen Mieteinnahmen
- Medizinische Nutzung sorgt für stabile Nachfrage
- Attraktive Lage mit Entwicklungspotenzial

Jetzt Besichtigung vereinbaren!

Lernen Sie diese nachhaltige Kapitalanlage mit attraktiven Kennzahlen kennen. Für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie uns unter 0171 6242399. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ausstattung

Daten und Fakten im Überblick:

- Mehrfamilienhaus mit 5 Gewerbeeinheiten und 2 Wohneinheiten, Voll vermietet
- Baujahr 1925
- Kernsanierung 1994, teilweise Neugestaltung 2025
- Massive Bauweise
- Zentralheizung, Erdgas
- Gewerbeeinheiten/ Wohnungen mit Kunststofffenstern 2-fach verglast
- Fahrstuhl im Haus und über den Innenhof begehbar
- kein Reparaturstau

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Gäste-WC

Sonstiges

Sämtliche Angaben beruhen auf Aussagen und Informationen des Verkäufers. Die fibak Service- und Vertriebsgesellschaft mbH übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.

fibak Service- und Vertriebsgesellschaft mbH Am Weinberg 1 04687 Trebsen

Cunnersdorfer Straße 6 04318 Leipzig

Vertreten durch:

Geschäftsführer Roland Baier

Kontakt:

Telefon: +49 341 2346650

E-Mail: info@fibak-immobilien.de

Registereintrag:

Handelsregister: Amtsgericht Leipzig Handelsregisternummer: HRB 24292

Umsatzsteuer-ID:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27a Umsatzsteuergesetz: DE 260684799.

Gewebearbeitung/Zulassung:

Die Gewebearbeitung nach § 34 c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GewO (Immobilienmakler) wurde am 05.09.2008 durch das Ordnungsamt der Stadt Leipzig erteilt.

<https://www.fibak-immobilien.de/impressum.xhtml>

Lage

- Geografie: Kreisstadt Köthen - im Landkreis Anhalt-Bitterfeld gelegen
- Einwohner: ca. 26.000
- Verkehrsanbindung: Nahe an Halle und Dessau-Roßlau
- Autobahnen: A9 und A14 in 20 Minuten erreichbar
- Flughafen: Leipzig-Halle gut angebunden

- Attraktionen: Kulturelle Sehenswürdigkeiten, moderne Hochschule, Gymnasium
- Bekannt für: Musik, Medizin und Bildung
- Gesundheitswesen: Exzellente Einrichtungen
- Wirtschaft: Florierend, gute Infrastruktur
- Potenzial: Vielversprechender Standort

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Gymnasium

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Aufgang Dachterrasse

Exposé - Galerie



Blick über die Stadt



Blick über die Stadt

Exposé - Galerie



Dach mit Blick auf Dachterrass



Innenhof



Innenhof mit Blick auf Terrass

Exposé - Galerie



Rückseite mit Aufzug



Aufzug



Hofdurchgang

Exposé - Galerie



Innenhof



Praxiseingang

Exposé - Galerie



Praxisräume



Praxisräume



Praxisräume

Exposé - Galerie



Praxisräume



Praxisräume

Exposé - Galerie



Praxisräume



Küche Mietwohnung DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Mietwohnung DG



Wohnzimmer Mietwohnung DG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



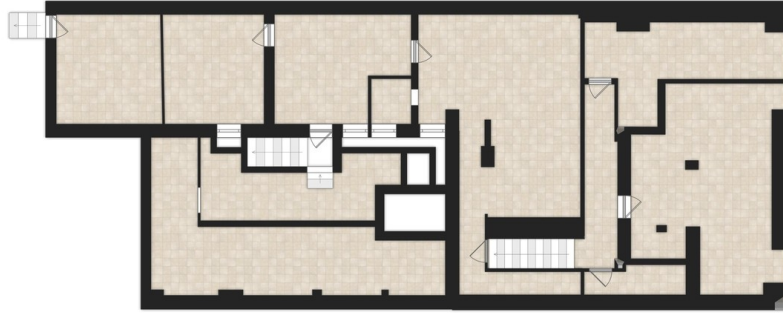
Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus

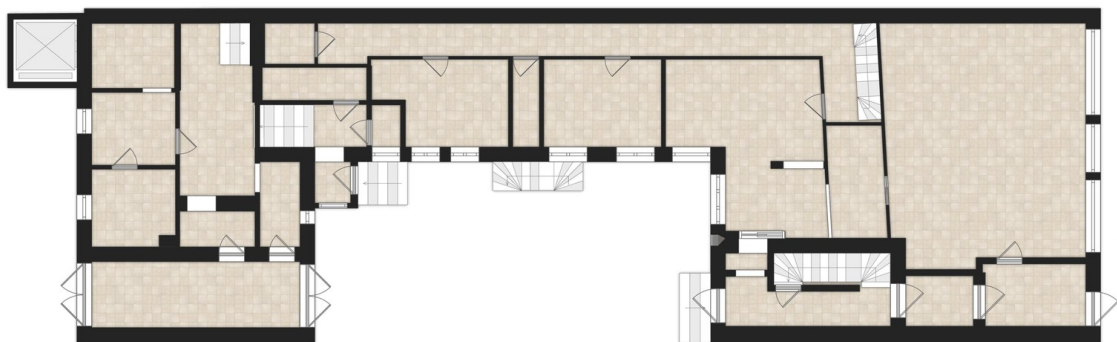
Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss

vereinfachte Darstellung

Kellergeschoss

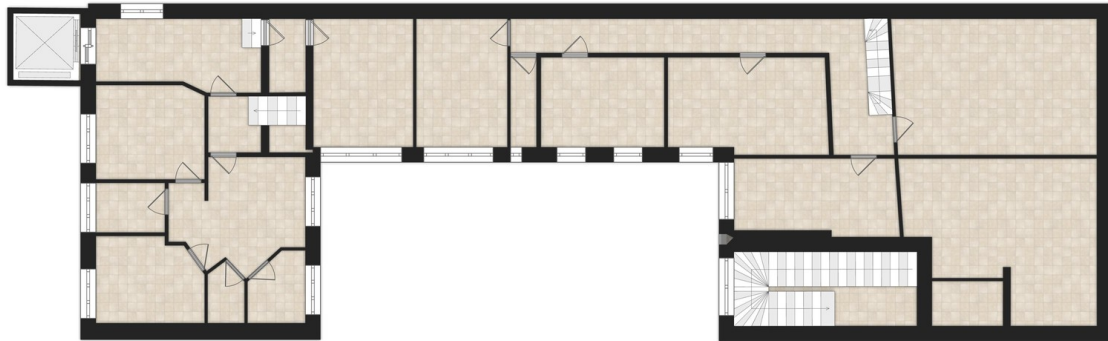


Grundriss Erdgeschoss

vereinfachte Darstellung

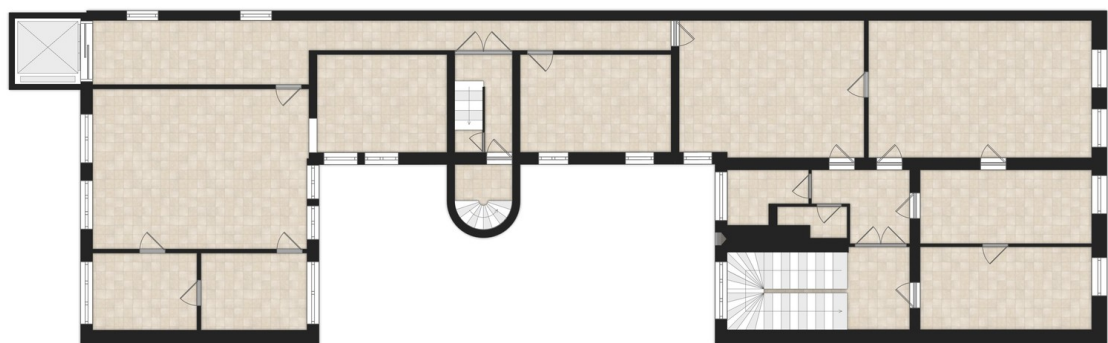
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Zwischeneage
vereinfachte Darstellung

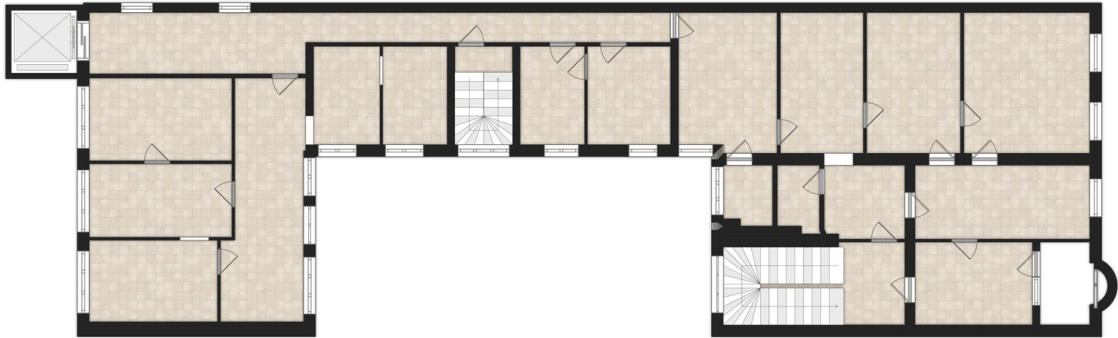
Zwischengeschoß



Grundriss 1. Obergeschoss
vereinfachte Darstellung

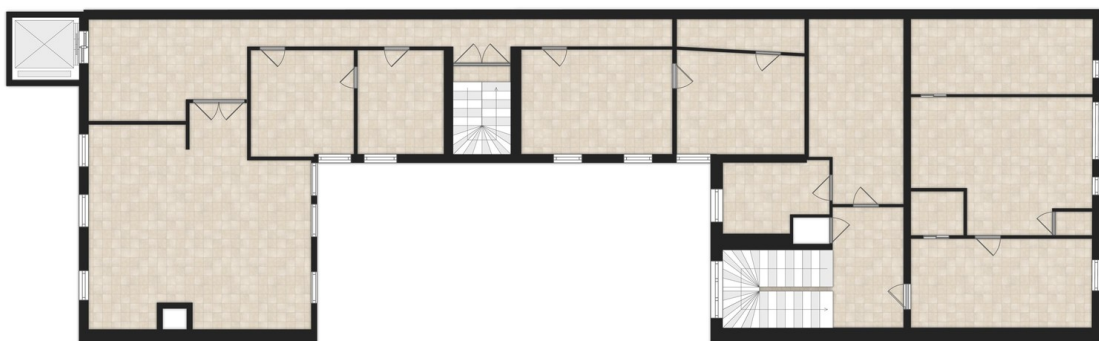
1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. Obergeschoss
vereinfachte Darstellung

2. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss
vereinfachte Darstellung

Dachgeschoss