

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hohenmölsen

**Voll vermietetes 4-Familienhaus mit 2 Garagen -
gepflegter Zustand - Faktor 10**



Objekt-Nr. OM-440921

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **165.000 €**

Ansprechpartner:
Andy Fröhlich

Bahnhofstraße 4A
06679 Hohenmölsen
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1953	Heizung	Zentralheizung
Grundstücksfläche	469,00 m²	Nettomiete Soll	16.344
Wohnfläche	249,40 m²	Nettomiete Ist	16.344
Preis pro m²	681,00 €	X-fache Mieteinn.	10,00
Übernahme	Nach Vereinbarung	BK umgelegt	4.273 €
Modernisierung Jahr	2024	Nicht umlegbare BK	990 €
Zustand	gepflegt	Preis pro Parkfläche	30 €
Gesamtfläche	249,40 m²	Anzahl Einheiten	4
Garagen	2		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und voll vermietetes Mehrfamilienhaus in der Bahnhofstraße 4A in 06679 Hohenmölsen OT Granschütz. Das 1953 errichtete Objekt verfügt über vier Wohneinheiten mit insgesamt 249,4 m² Wohnfläche auf einem 469 m² großen Grundstück. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 1.362,00 € monatlich bzw. 16.344,00 € jährlich. Zusätzlich gehören zwei Garagen zum Objekt.

Die Wohnungsgrößen verteilen sich auf 69,0 m², 70,4 m², 60,0 m² und 50,0 m². Das Haus eignet sich ideal für Kapitalanleger, die ein überschaubares, sofort ertragsbringendes Investment mit solider Mieterstruktur suchen. Das Objekt ist in vier separate Wohneinheiten mit eigenen Grundbüchern aufgeteilt, was zusätzliche Flexibilität bietet.

Besonders hervorzuheben sind der gepflegte Gesamtzustand, die modernisierten Gemeinschaftsflächen sowie eine im Dachgeschoss umfassend sanierte Wohnung. Insgesamt befinden sich drei der vier Wohnungen in renoviertem und sehr gepflegtem Zustand. Mietrückstände bestehen nicht. Insgesamt handelt es sich um ein solides Anlageobjekt mit laufenden Einnahmen, klarer Struktur und attraktivem Kaufpreis.

Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus verfügt über vier vermietete Wohneinheiten sowie zwei Garagen. Die Gemeinschaftsflächen, insbesondere Flure und Treppenhaus, wurden modernisiert und vermitteln einen gepflegten Gesamteindruck. Eine Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 2023 umfassend saniert. Drei der vier Wohneinheiten wurden bereits renoviert und präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Dokumentiert sind bei der Sanierung unter anderem Grundrissanpassung, Elektroinstallation, Sanitär- und Badarbeiten, Trockenbau, Fliesenarbeiten, Putzarbeiten, Bodenbeläge sowie Türen und Türrahmen.

Der Energieausweis liegt vor. Es handelt sich um einen Energieverbrauchsausweis. Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser ist Heizöl. Der Endenergieverbrauch beträgt 148,8 kWh/(m²·a), Baujahr des Gebäudes ist 1953, Baujahr des Wärmeerzeugers 1996. Der Energieausweis ist gültig bis 23.03.2033.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Objekt ist voll vermietet und erzielt eine aktuelle Jahresnettokaltmiete von 16.344,00 €. Der Kaufpreis beträgt 170.000,00 €. Daraus ergibt sich ein für Kapitalanleger attraktives Verhältnis von Kaufpreis zu laufenden Mieteinnahmen.

Verkauft wird ein gepflegtes Anlageobjekt mit vier Einheiten, zwei Garagen und separater Aufteilung der Wohneinheiten. Weitere Unterlagen stellen wir bei ernsthaftem Interesse gern zur Verfügung. Besichtigungen sind nach Abstimmung möglich.

Lage

Das Objekt befindet sich in Granschütz, einem Ortsteil von Hohenmölsen im Burgenlandkreis in Sachsen-Anhalt. Die Lage innerhalb der Bahnhofstraße ist gewachsen und wohnwirtschaftlich geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die Anbindung an das regionale Straßennetz sind gut erreichbar.

Granschütz bietet eine solide Vermietbarkeit im lokalen Wohnungsmarkt und stellt insbesondere für Kapitalanleger einen interessanten, überschaubaren Standort mit bezahlbaren Einstiegspreisen dar. Die Kombination aus laufender Vermietung, bestehender Mieterstruktur und kleinteiliger Aufteilung macht das Objekt sowohl für Bestandsinvestoren als auch für Einsteiger in den Mehrfamilienhausbereich attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	148,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Zufahrt Garage

Exposé - Galerie



Vorgarten



Ansicht Richtung Straße

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



WE04: Wohnzimmer / Küche



WE04: Bad

Exposé - Galerie



WE04: Wohnbereich



WE04: Schlafzimmer

Exposé - Galerie



WE02: Bad



WE02: Schlafzimmer

Exposé - Galerie

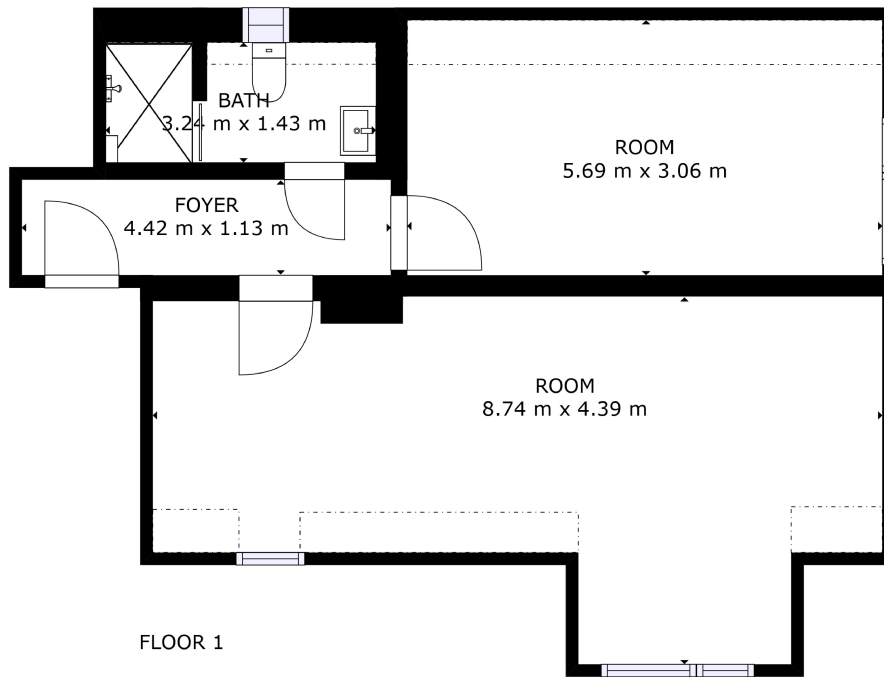


WE02: Wohnzimmer



WE02: Küche

Exposé - Grundrisse



GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 54 m², EXCLUDED AREAS:
REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 7 m²
TOTAL: 54 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

