

Exposé

Mehrfamilienhaus in Altenburg

***Provisionsfrei* MFH mit viel Potenzial**



Objekt-Nr. OM-445888

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **149.000 €**

04600 Altenburg
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1910	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	580,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	keine Angaben
Zimmer	13,00	Carports	1
Wohnfläche	351,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	150,00 m ²	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten in guter, durchgrünter Wohnlage. Das um 1910 errichtete Gebäude überzeugt durch solide Bausubstanz, funktionale Grundrisse sowie nachhaltiges Entwicklungspotenzial.

Im 1. OG und DG befinden sich jeweils zwei gut geschnittenen 2-Raum-Wohnungen. Das EG verfügt über eine 2- und eine 3-Raum-Wohnung. Aktuell sind fünf der sechs Wohneinheiten vermietet.

Eine Wohnung im 1. Obergeschoss (rechts) wurde im Jahr 2025 modernisiert und nebst Einbauküche zum 01.04.2026 neu vermietet. Eine weitere Einheit (DG links) ist zum 31.05.2026 gekündigt und eröffnet zusätzliches Mietsteigerungspotenzial.

Das Gebäude befindet sich in einem soliden Zustand. Wesentliche Sanierungen erfolgten nach 1990 sowie in späteren Jahren, unter anderem:

- Fassadensanierung
- Kunststofffenster (straßenseitig mit Außenjalousien)
- Gasetagenheizungen
- teilweise Erneuerung der Elektrik
- Modernisierung der Sanitärbereiche, Bäder mit Badewanne und/oder Dusche, WC und Waschbecken
- Bodenbeläge: Laminat, PVC und Fliesen

Der Innenhof wurde 2020 vollständig neu gepflastert. Das eingefriedete Grundstück ist straßenseitig befahrbar. Ein Nebengebäude bietet den Mietern praktische Abstell-, Lager- und Werkstattflächen. Zusätzlich steht eine kleine Grünfläche im Hof und hinter dem Nebengebäude zur Verfügung.

Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem ordentlichen Gesamtzustand mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Jahresmieteinnahme IST: 17.928,00 €

Jahresmieteinnahme SOLL: ca. 22.000,00 €

Nettoanfangsrendite IST: 11,3 %

x-Fach der Jahresmiete IST: 8,9

x-Fach der Jahresmiete SOLL: 7,2

€/m² Wohnfläche: 453 €/m²

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Lage

Altenburg liegt im Osten Thüringens und ist bekannt als ehemalige Residenzstadt mit historischer Altstadt, Schlossensemble und guter regionaler Infrastruktur.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und grüner Wohnlage von Altenburg, in der Rasephaser Straße. Das Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung, kleinen Grünflächen sowie einer gewachsenen Nachbarschaft.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	187,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - 1. OG rechts

Exposé - Galerie



Küche mit EBK - 1. OG rechts



Flur - 1. OG rechts



Bad - 1. OG rechts

Exposé - Galerie



Bad - DG links



Flur - DG rechts

Exposé - Galerie



Bad - DG rechts



Wohnzimmer - DG rechts

Exposé - Galerie



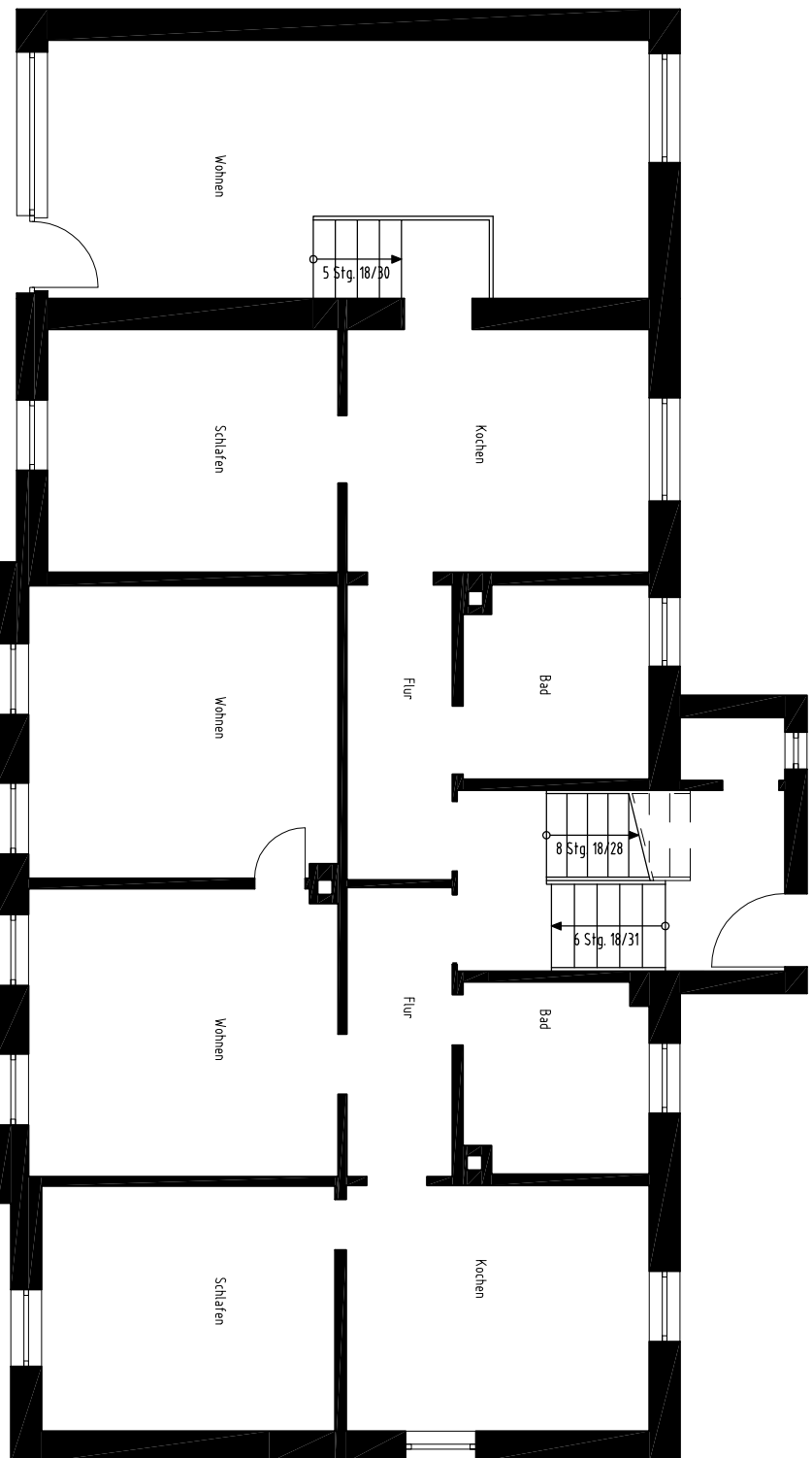
Küche - DG rechts



Treppenhaus

Exposé - Anhänge

1. Erdgeschoss
2. 1. Obergeschoss
3. Dachgeschoss
4. Nebengebäude

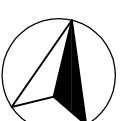
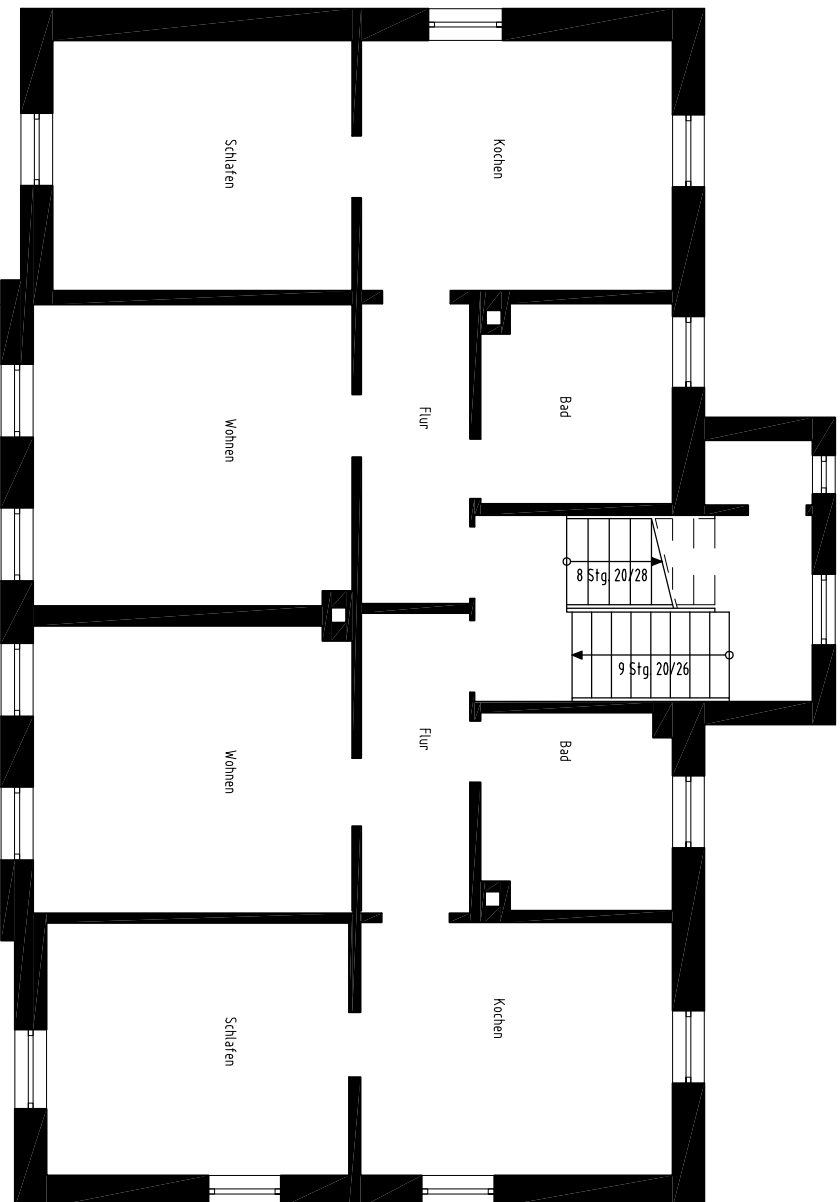


Maße sind örtlich zu überprüfen, zu vervollständigen oder zu verändern.

Darstellung : **Grundriss EG**

Bauteil :		Plan-Nr. B_02		Index
Datum	Name	Blattgröße (Maßstab)	Stand:	
16.02.21	JK	A4	1:100	
Gezeichnet :		Raasephaser Str. 22		
Geprüft :				

Diese Zeichnung darf nur zu dem vorgesehenen Zweck benutzt werden. Eine Weitergabe an Dritte oder eine Verwendung für andere Zwecke ist ohne unsere Genehmigung nicht erlaubt.

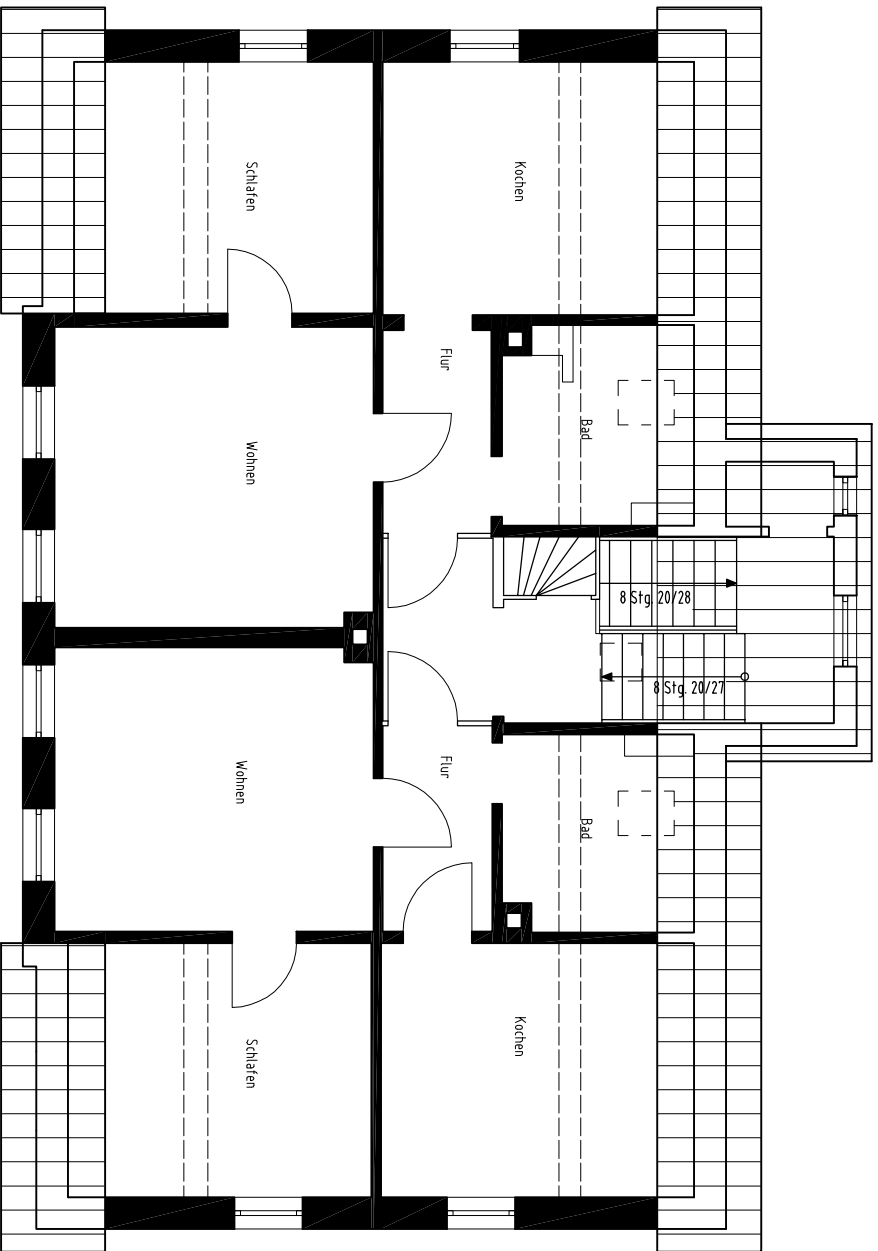


Maße sind örtlich zu überprüfen, zu vervollständigen oder zu verändern.

Darstellung : **Grundriss 1.OG**

Bauvelt :	.		Plan-Nr.	B_03	Index	.
Datum	Name	Blattgröße (Maßstab)	Stand:			
Gezeichnet : 16.02.21	JK	A4	1:100			
Geprft :	Raasephaser Str. 22					

Diese Zeichnung darf nur zu dem vorgesehenen Zweck benutzt werden. Eine Weitergabe an Dritte oder eine Verwendung für andere Zwecke ist ohne unsere Genehmigung nicht erlaubt.



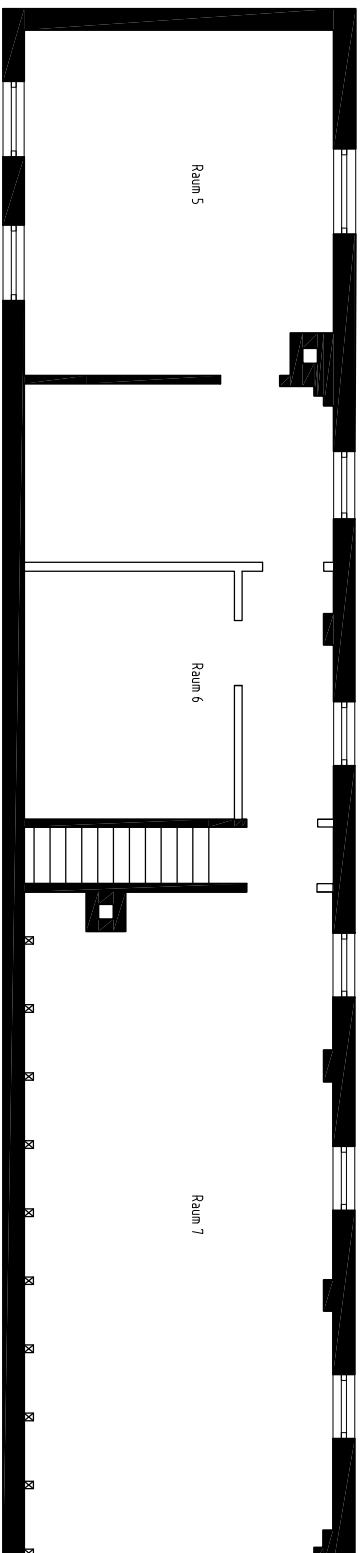
Maße sind örtlich zu überprüfen, zu vervollständigenden oder zu verändern.

Darstellung : **Grundriss DG**

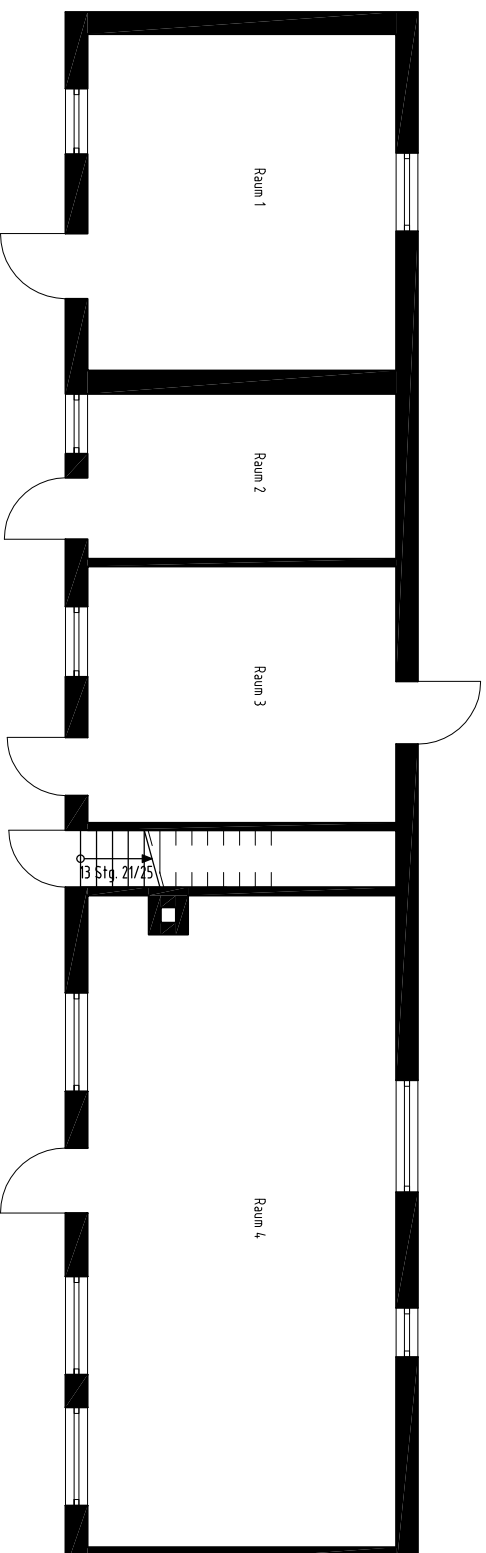
Bauvoll :	.		Plan-Nr.	B_04	Index
Datum	Name	Blattgröße (Maßstab)	Stand:		
Gezeichnet : 16.02.21	JK	A4	1:100		
Geprüft :	Raasephaser Str. 22				

Diese Zeichnung darf nur zu dem vorgesehenen Zweck benutzt werden. Eine Weitergabe an Dritte oder eine Verwendung für andere Zwecke ist ohne unsere Genehmigung nicht erlaubt.

1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Maße sind örtlich zu überprüfen, zu vervollständigen oder zu verändern.

Darstellung : **Grundriss EG / OG**

Bauvelt :	.	Plan-Nr.	NG_01	Index	.
Datum	Name	Blattgröße (Maßstab)	Stand:		
Gezeichnet : 16.02.21	JK	A4	1:100		
Geprüft :	Raesehauer Str. 22				

Diese Zeichnung darf nur zu dem vorgesehenen Zweck benutzt werden. Eine Weitergabe an Dritte oder eine Verwendung für andere Zwecke ist ohne unsere Genehmigung nicht erlaubt.