

Exposé

Wohnung in Hohenmölsen

kernsanierte Kapitalanlage, frisch vermietet & ohne Makler



Objekt-Nr. OM-464639

Wohnung

Verkauf: **79.000 €**

Ansprechpartner:
Robert Rembde

Albert-Kellermann-Straße 7
06679 Hohenmölsen
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	53,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	12
Hausgeld mtl.	261 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in einer hochwertig kernsanierten Eigentumswohnung

In der Albert-Kellermann-Straße 7 in 06679 Hohenmölsen befindet sich diese hochwertig sanierte Eigentumswohnung mit ca. 50,5 m² Wohnfläche (53m² Nutzfläche) in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage.

Die Wohnung ist frisch vermietet (425€ Kaltmiete) und ergibt somit bei diesem attraktiven Kaufpreis eine Bruttorendite von 6,5% sowie ein Faktor von 15 und ist somit eine seltene Gelegenheit im aktuellen Marktumfeld und dies ohne Maklerprovision!

Die Wohnung wird zur Kapitalanlage angeboten.

Die stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss wurde im Zeitraum 2025/2026 vollständig entkernt und umfassend saniert. Mit viel Liebe zum Detail sowie hohen Qualitätsansprüchen entstand ein moderner Wohnraum, der durch klare Gestaltung, hochwertige Materialien und eine zeitgemäße technische Ausstattung überzeugt.

Ausstattung

Ausstattung & Sanierung im Überblick

Sämtliche wesentlichen Gewerke wie Elektroinstallation, Sanitär, Heizung, Fenster und Fliesenarbeiten wurden im Zuge der Kernsanierung im Jahr 2025 durch Fachbetriebe ausgeführt. Die Ausführung erfolgte nach aktuellem Stand der Technik, entsprechende Rechnungen und Nachweise liegen vollständig vor.

Sanitär / Badezimmer:

- Komplet neu aufgebautes Badezimmer
- Erneuerung sämtlicher Wasser- und Abwasserleitungen inkl. Einbindung in den Fallstrang (hausübergreifend)
- Großformatige, hochwertige Wand- und Bodenfliesen
- Begehbare Dusche mit integrierter, beleuchteter Nische
- Hochwertiger Waschtisch mit Hängeunterschrank
- Spiegel mit integrierter LED-Beleuchtung
- Moderner, flacher Design-Heizkörper
- Fenster mit Milchverglasung für optimalen Sichtschutz

Elektroinstallation:

- Vollständig erneuerte Elektroinstallation (keine Altbestände)
- Neuer Unterverteiler mit moderner FI-/LS-Schutztechnik
- Ausführung gemäß DIN VDE 0100 sowie den aktuellen technischen Anschlussbedingungen
- Durchdachtes Beleuchtungs- und Schalterkonzept
- Integrierte LED-Deckenspots in der gesamten Wohnung

Fenster:

- Neue Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Rollläden

Decken:

- Abgehängte Decken in der gesamten Wohnung mit Raumakustik und Energieeffizienz
- Integration moderner Lichttechnik

Heizung:

- Neue, moderne Flachheizkörper in allen Räumen

Fußboden

- Hochwertiger Vinylboden in Eiche-Optik
- Neue, weiße Fußleisten

Türen:

- Neue Wohnungseingangstür (RC2-Sicherheitsstandard)
- Automatisch absenkbare Bodendichtung (Schall- und Zugluftschutz)
- Moderne Lofttür im Flurbereich
- Neue Innenraamtüren

Wände:

- Glattputz in der gesamten Wohnung
- Qualitätsstufe Q2-Q3 gespachtelt
- Hochwertige, moderne Oberflächen

Die Wohnung wurde im Zuge der Kernsanierung 2025/2026 energetisch deutlich aufgewertet (u. a. durch neue 3-fach verglaste Fenster).

Der vorliegende Energieausweis basiert noch auf dem Zustand vor der Sanierung. Ein neuer Energieausweis (Bedarfsausweis) ist aktuell in Erstellung und wird den modernisierten energetischen Zustand der Wohnung widerspiegeln.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Sonstiges

R&R ImmoVison GmbH

Lage

Hohennölsen überzeugt durch seine attraktive Lage im wirtschaftlich starken Leipziger Umland. Die Stadt liegt ca. 35 km von Leipzig entfernt und ist in etwa 30–40 Minuten erreichbar. Dank der guten Anbindung über die B91 sowie die Autobahnen A9 und A38 ist eine schnelle Erreichbarkeit der gesamten Region gewährleistet.

Diese Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig sehr guter Anbindung macht den Standort besonders attraktiv für Mieter und Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Flur mit Lofttür



Küche visualisiert

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer visualisiert



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur



neue Elektrik

Exposé - Galerie



neue Heizkörper / Fensterbank



neue Eingangstür

Exposé - Galerie



neue Zimmertüren

Exposé - Grundrisse

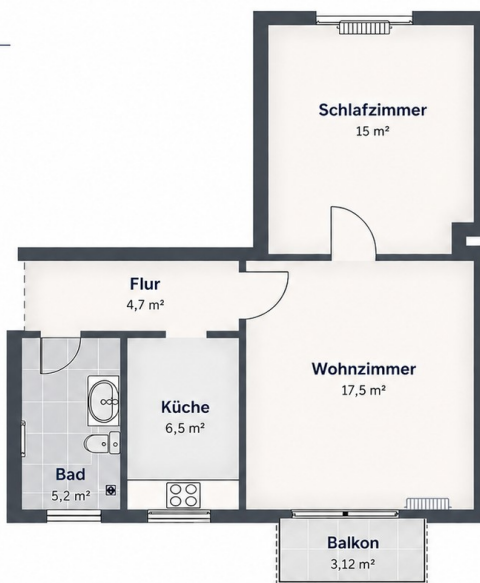
Grundriss

Wohnung

Gesamtfläche: 50,5 m²

LEGENDE

- Außenwände
- Innenwände
- Tür mit Öffnungsrichtung
- Fenster



Maßstab 1:100



1 cm in der Zeichnung entspricht 1 m in der Realität.

Hinweis: Alle Angaben sind Circa-Angaben. Der Grundriss dient der visuellen Orientierung.

FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

• Schlafzimmer	15,0 m ²	• Bad	5,2 m ²
• Wohnzimmer	17,5 m ²	• Flur	4,7 m ²
• Küche	6,5 m ²	• Balkon	3,12 m ²
Gesamtfläche		50,5 m²	

Grundriss



Grundriss visualisiert