N. Rostowski Immobilien

Immobilien verstehen.
Richtig beraten.
Passend umsetzen.

INVESTMENT-EXPOSÉ

Sausedlitzer Straße 9 und 10
04509 Löbnitz, OT Reibitz



Immobilienportfolio
mit 10 Eigentumswohnungen und 9 Garagen

VERKAUF AUS EIGENEM BESTAND – FÜR KÄUFER PROVISIONSFREI

SAUSEDLITZER STRASSE 9 UND 10 · 04509 LÖBNITZ, OT REIBITZ

KAUFPREIS	SOLL-JAHRESNETTOKALTMIETE	BRUTTOMIETRENDITE
570.000 €	48.600 €	8,53 %

10 Eigentumswohnungen	ca. 599,37 m² Wohnfläche	9 Garagen	1 Stellplatz	Baujahr 1981	Ruhige Lage mit guter Anbindung an Leipzig

Das Objekt

WOHNUNGSPAKET MIT 10 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN LÖBNITZ, OT REIBITZ



ECKDATEN

Objektart	Wohnungspaket (10 Eigentumswohnungen)
Adresse	Sausedlitzer Straße 9 und 10 04509 Löbnitz, OT Reibitz
Baujahr	1981
Einheiten	10 Eigentumswohnungen
Wohnfläche	ca. 599,37 m²
Grundstücksfläche	ca. 2.600 m² (gemeinschaftlich)
Kaufpreis	**570.000 €**
Soll-Jahresnettokaltmiete	**48.600 €**
Bruttomietrendite	**8,53 %**

10 Wohnungen
attraktiver Wohnungsmix

ca. 599,37 m² Wohnfläche
gut geschnittene Grundrisse

ca. 2.600 m² Grundstück
mit Grünflächen

9 Garagen und 1 Stellplatz
solide Nebenanlagen

8 Wohnungen vermietet
2 Wohnungen derzeit in Renovierung

ruhige Lage
mit guter Anbindung an Leipzig

KURZBESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein Wohnungspaket mit insgesamt 10 Eigentumswohnungen in der Sausedlitzer Straße 9 und 10 im Ortsteil Reibitz der Stadt Löbnitz.

Aktuell sind 8 Wohnungen solide vermietet. 2 Wohnungen werden derzeit renoviert und anschließend neu vermietet.

Die Wohnungsgrößen sind gut geschnitten und bieten einen attraktiven Mix, der sowohl für Kapitalanleger als auch für eine langfristige Bestandshaltung interessant ist.

Die Liegenschaft verfügt über 9 Garagen sowie 1 Außenstellplatz und befindet sich auf einem großzügigen, gemeinschaftlich genutzten Grundstück mit Grünflächen. Die ruhige Wohnlage sowie die gute Anbindung an Leipzig unterstreichen die Attraktivität des Standorts.





Lage und Umfeld

NATURNAH WOHNEN MIT GUTER ANBINDUNG ZWISCHEN DELITZSCH UND BAD DÜBEN

Das Wohnungspaket befindet sich im Ortsteil Reibitz der Stadt Löbnitz und liegt direkt an der B183a – zentral zwischen Delitzsch und Bad Düben.

Die ruhige, ländliche Lage bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Grün, Feldern und Seen in der Umgebung. Trotz der naturnahen Umgebung sind die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und die medizinische Versorgung in Löbnitz, Delitzsch und Bad Düben schnell erreichbar.

Durch die nahegelegene B183a und die A14 besteht eine sehr gute Anbindung an den Großraum Leipzig. Die Umgebung – insbesondere die Seelhausener See und die Dübener Heide – bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.



Ruhige Wohnlage
ländlich geprägt mit viel Grün

Naturnahes Umfeld
Nähe zu Seen, Wäldern und Erholungsgebieten

Gute Infrastruktur
Einkauf, Schulen, Kindergärten, Ärzte in der Nähe

Schnelle Anbindung
über B183a und A14 in den Großraum Leipzig

Zentral gelegen
zwischen Delitzsch, Bad Düben und Leipzig

ENTFERNUNGEN (ca.)

Delitzsch	10 km	15 Min.
Bad Düben	18 km	20 Min.
Löbnitz (Stadtzentrum)	6 km	10 Min.
Leipzig (Stadtzentrum)	35 km	35 Min.
A14 (Anschluss Leipzig-Nord)	15 km	20 Min.
Einkaufsmöglichkeiten	6–10 km	
Schulen / Kindergärten	6–10 km	
Ärztliche Versorgung	6–10 km	
Seelhausener See	8 km	12 Min.
Dübener Heide	15 km	20 Min.


Delitzsch – historischer Marktplatz


Seelhausener See – Natur und Erholung


Bad Düben – Kurstadt im Grünen


Leipzig – vielfältige Möglichkeiten

Wohnungsübersicht

DIE 10 EIGENTUMSWOHNUNGEN

WE	Lage	Wohnfläche	Sollmiete / Monat (zzgl. NK)
7	Haus 10 · DG links	66,52 m²	432,38 €
8	Haus 10 · DG rechts	44,84 m²	291,46 €
9	Haus 9 · EG links	78,03 m²	400,00 €
10	Haus 9 · EG rechts	58,46 m²	320,40 €
11	Haus 9 · 1. OG links	78,03 m²	443,82 €
12	Haus 9 · 1. OG rechts	58,46 m²	400,00 €
13	Haus 9 · 2. OG links	78,03 m²	390,00 €
14	Haus 9 · 2. OG rechts	58,46 m²	391,37 €
15	Haus 9 · DG links	32,72 m²	310,00 €
16	Haus 9 · DG rechts	45,82 m²	258,00 €
Gesamt		**599,37 m²**	**3.637,43 €**

Aktueller Vermietungsstand

Acht Wohnungen sind vermietet. Zwei weitere Wohnungen befinden sich in Renovierung und werden anschließend neu vermietet.

Garagen-Vermietung

Für die neun Garagen liegen Mietverträge vor beziehungsweise werden diese im Rahmen der laufenden Bestandsentwicklung durch den Verkäufer neu abgeschlossen.

Mietentwicklungspotenzial

PERSPEKTIVEN FÜR STABILE UND NACHHALTIGE ERTRÄGE

Neuvermietung

Für die derzeit in Renovierung befindlichen Wohnungen besteht ein attraktives Vermietungspotenzial. Neuvermietungen sind im Bereich von **6,50 € – 9,50 € pro m²** monatlich nachhaltig erzielbar. Die gute Lage im OT Reibitz, die solide Bausubstanz und die funktionalen Grundrisse ermöglichen eine langfristig stabile Vermietung an eine breite Zielgruppe.

Anpassung an Marktmieten

Durch die kontinuierliche Entwicklung des lokalen Mietniveaus und die Angleichung an vergleichbare Objekte in der Region besteht zusätzliches Potenzial zur Steigerung der Mieterträge. Die Lage im mittleren Preissegment spricht für eine anhaltend gute Nachfrage und langfristige Vermietungssicherheit.

Stabile Nachfrage

Die Mikrolage im OT Reibitz mit guter Infrastruktur, kurzen Wegen nach Löbnitz, Delitzsch und Leipzig sowie einer ruhigen, gewachsenen Wohnstruktur sorgt für eine stetige und nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum. Insbesondere die kompakten und gut geschnittenen Wohnungsgrößen sind bei unterschiedlichen Mietergruppen gefragt.

Ihr Ansprechpartner



Nicolas Rostowski

Geschäftsführer

+49 176 87463666
Mobil

info@rostowski-immobilien.de
E-Mail

www.rostowski-immobilien.de
Website

Besichtigung

Gerne vereinbaren wir einen individuellen Besichtigungstermin vor Ort. Ich freue mich auf Ihre Nachricht.

Unterlagen

Auf Wunsch stelle ich Ihnen gerne weitere Unterlagen zur Verfügung, wie z. B. Mietverträge, Grundrisse oder relevante Objektinformationen.

