



Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie



Objektnummer 1071

Aufgeteilte Bestandsanlage in wirtschaftlich starkem Umfeld mit exzellenter Nahversorgung.

Eckdaten



Kaufpreis	635.000,00 €
Kaufpreis pro m²	763,94 €
Jahresnettomiete	48.120,72 €
Provision	5,95 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer
Courtagehinweis	Mit Beurkundung beim Notar entsteht unsererseits gegenüber in Höhe von 5,95 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Me
Grundstücksfläche	1.789,0 m²
Anzahl Balkone	1,0
Vermietbare Fläche	831,2
Anzahl der Wohneinheiten	12,0
Baujahr	1900
Letzte Modernisierung	2019
Bad	Wanne, Fenster
Befeuern	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	10.02.2028
Energiekennwert	110.5 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	10.02.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer strategisch hervorragenden Wohnlage von Schipkau, die sich durch eine bemerkenswerte Dynamik und erstklassige Lebensqualität auszeichnet. Die Bewohner genießen maximalen Alltagskomfort durch Einkäufe auf kurzen, fußläufigen Wegen, was die Fluktuation im Objekt auf ein Minimum reduziert.

Ergänzt wird diese Nahversorgung durch ein perfekt ausgebautes soziales Umfeld direkt vor Ort, das Schipkau besonders für Familien attraktiv macht. Da das Portfolio über großzügig geschnittene Drei- und Vier-Raum-Wohnungen verfügt, zieht es gezielt langfristige Mieter an. Für diese Klientel bietet die Gemeinde kurze Wege im Alltag: Kindertagesstätten und Schulen für den Nachwuchs befinden sich direkt in der fußläufigen Umgebung. Ebenso schnell erreichbar ist eine verlässliche medizinische Versorgung durch ansässige Ärzte und Gesundheitseinrichtungen. Diese Kombination aus sozialer Sicherheit und infrastruktureller Nähe schafft ein stabiles, familienfreundliches Wohnumfeld.

Auch in der makroökonomischen Betrachtung profitiert der Standort von seiner exzellenten Anbindung an die wirtschaftlichen Kernzentren der Lausitz. Schipkau liegt im direkten Einzugsgebiet bedeutender Jobmotoren der Region: dem traditionsreichen Industriestandort der BASF im benachbarten Schwarzheide, der durch zukunftsweisende Großinvestitionen zum europäischen Kernzentrum für Batteriematerialien ausgebaut wurde, sowie dem DEKRA Lausitzring direkt vor Ort, einem europaweit führenden Testzentrum für die Mobilität der Zukunft. Die unmittelbare Nähe zur Kreisstadt Senftenberg und der hohe Freizeitwert des Lausitzer Seenlandes mit seinen vielfältigen Ausflugs-, Rad- und Wassersportmöglichkeiten runden das Profil ab.

Durch den kontinuierlichen Zufluss von Strukturfördergeldern in die regionale Infrastruktur ist Schipkau fest in ein zukunftsreiches Wirtschaftsumfeld eingebettet, das Investoren eine dauerhaft stabile Wohnraumnachfrage garantiert.

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Immobilien-Ensemble in Schipkau bietet Kapitalanlegern eine seltene Kombination aus stabiler laufender Rendite und strategischer Flexibilität. Sie erwerben hier ein vollvermietetes Portfolio an der Ruhlander Straße.

Ein entscheidender rechtlicher Vorteil für Ihre spätere Exit-Strategie ist dabei bereits fest im Grundbuch verankert: Jede der Wohnungen verfügt über ein eigenes, autarkes Grundbuchblatt. Sie kaufen das Ensemble somit als geschlossenes Mehrfamilienhaus ein, behalten aber die Option, einzelne Wohnungen ohne bürokratischen Mehraufwand oder Sperrfristen separat am Markt zu



veräußern.

Die hohe Qualität des Standorts wird durch die jüngsten Investitionen der Marktführer des deutschen Lebensmitteleinzelhandels eindrucksvoll untermauert. Direkt in der Nachbarschaft hat EDEKA erst im Jahr 2025 einen modernen Markt neu gebaut, und die REWE-Gruppe zieht aktuell unmittelbar gegenüber nach, um ein hochmodernes Penny „Green Building“ zu errichten. Solche Konzerne treffen ihre Standortentscheidungen ausschließlich auf Basis harter, datenbasierter Kaufkraft- und Einwohnerprognosen. Flankiert wird diese positive Entwicklung der Mikrolage durch die starken Wirtschaftsmotoren im direkten Umfeld. Der Chemiekonzern BASF hat seinen benachbarten Standort in Schwarzheide zu einem europäischen Kernzentrum für die Produktion von Batteriematerialien ausgebaut. Zudem betreibt die DEKRA direkt vor Ort am Lausitzring das führende europäische Testzentrum für autonomes Fahren. Diese massiven Industrieinvestitionen ziehen kontinuierlich gut ausgebildete und kaufkräftige Fachkräfte an, die sicheren Wohnraum in der Region suchen.

Auch die bauliche Substanz des Ensembles schützt Ihr eingesetztes Kapital vor unvorhersehbaren Ausgaben. Es handelt sich um einen soliden, voll unterkellerten Massivziegelbau mit robusten Betondecken und Balkonanlagen, der im Jahr 2002 komplett saniert wurde. Die kostenintensivsten Großgewerke wurden seitdem bereits modernisiert: Die gesamte Dacheindeckung mit Betonsteinen wurde 2016 komplett erneuert, und auch die effiziente Gas-Zentralheizung des Markenherstellers Brötje ist im Jahr 2019 ausgetauscht worden. Ein zeitgemäßer Glasfaseranschluss liegt ebenfalls bereits direkt am Gebäude an.

Die gut geschnittenen 3- und 4-Zimmer-Wohnungen verfügen alle über Tageslichtbäder und bieten ein absolut mietergerechtes und stabiles Wohnumfeld. Derzeit steht eine Wohnung zur Vermietung frei. Um Ihnen den Einstieg so sicher und komfortabel wie möglich zu gestalten, wird das Objekt mit einem Sicherheitspaket übergeben. Die Verkäufer garantieren eine lückenlose Vollvermietung bei der Übergabe und fangen das Risiko der letzten freien Einheit durch eine Mietgarantie ab, sodass Ihnen ab dem ersten Tag die vollen Einnahmen zur Verfügung stehen. Innerhalb des aktuellen Mietgefüges schlummert zudem ein Steigerungspotenzial. Während neuere Mietverträge im Haus bereits auf dem aktuellen Marktniveau liegen, zahlen einige langjährige Altmietern noch sehr günstige Konditionen. Durch behutsame Anpassungen im Bestand oder bei künftigen Mieterwechseln lässt sich die ohnehin starke Anfangsrendite dieses Portfolios weiter optimieren.



Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie

Sonstiges

Mit Beurkundung beim Notar entsteht unsererseits gegenüber dem Käufer ein Provisionsanspruch in Höhe von 5,95 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter aufgrund unbefugter Weitergabe des Angebotes durch den Angebotsempfänger einen Kaufvertrag abschließt.

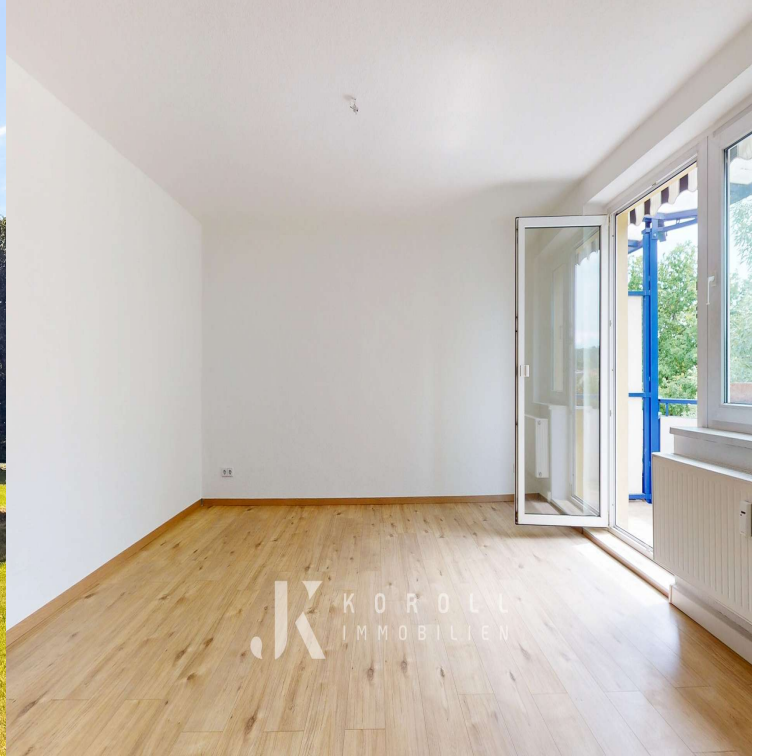
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Gerichtsstand ist Senftenberg.





Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie





Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie





Koroll Immobilien

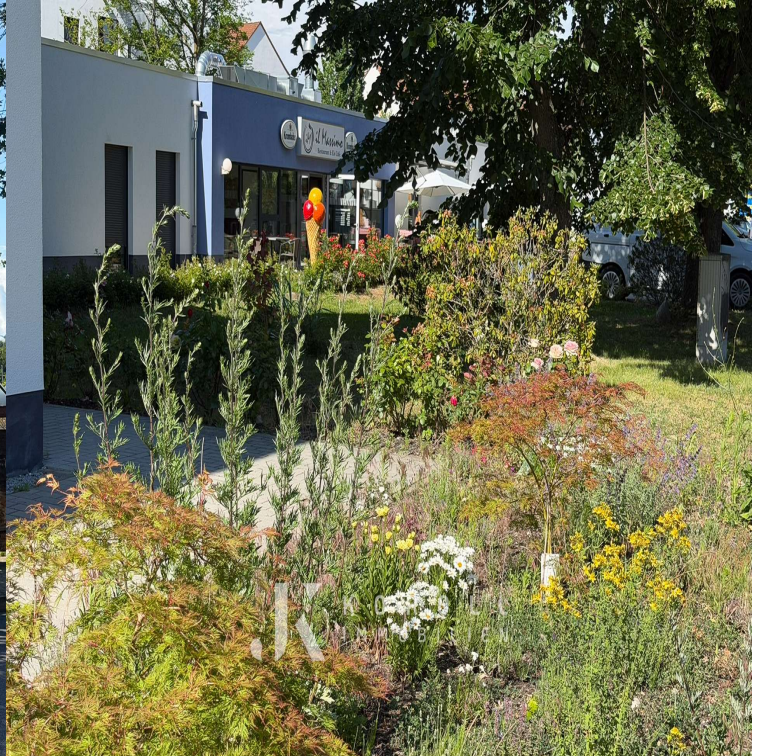
Ihr Makler mit Leistungsgarantie





Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie





Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie





Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie