



Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie



Objektnummer 1086

Solide Kapitalanlage in Ruhland: Vollvermietetes 4-Familienhaus – stabiler Cashflow

Eckdaten

Kaufpreis

198.000,00 €

Provision

7,14 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

Courtagehinweis

Mit Beurkundung beim Notar entsteht unsererseits gegenüber in Höhe von 7,14 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Me



Wohnfläche	225,3 m²
Grundstücksfläche	2.017,0 m²
Anzahl Zimmer	12,0
Baujahr	1962
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	11.04.2035
Energiebedarf	266.9
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	12.04.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



Lage

Die Immobilie befindet sich in 01945 Ruhland, einer charmanten und geschichtsträchtigen Kleinstadt im Landkreis Oberspreewald-Lausitz im Süden Brandenburgs.

Ruhland profitiert von einer strategisch erstklassigen Verkehrsinfrastruktur:

Autobahnanbindung: Die Anschlussstelle zur Bundesautobahn A 13 (Berlin – Dresden) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die sächsische Landeshauptstadt Dresden liegt nur etwa 35 bis 40 Fahrminuten entfernt, was Ruhland auch für Pendler attraktiv macht.

Bahnverkehr: Der Bahnhof Ruhland ist ein bedeutender regionaler Eisenbahnknotenpunkt mit Direktverbindungen nach Dresden, Cottbus, Leipzig, Hoyerswerda und Falkenberg/Elster.

Nahversorgung & Familie: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindertagesstätten und Grundschulen befinden sich direkt im Ort oder im benachbarten Schwarzheide bzw. Senftenberg.

Wirtschaft & Freizeit: Ruhland liegt in direkter Nachbarschaft zum Industriestandort Schwarzheide (u.a. BASF) und bildet das südliche Tor zum Lausitzer Seenland. Der Senftenberger See liegt nur ca. 15 Autominuten entfernt und bietet einen außergewöhnlich hohen Naherholungswert.

Die Immobilie selbst liegt am gewachsenen Ortsrand in einer von viel Grün und gewachsener Nachbarschaft geprägten Wohnlage.



Objektbeschreibung

In ruhiger und zugleich verkehrsgünstig angebundener Wohnlage von Ruhland präsentieren wir Ihnen dieses vollvermietete Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, vier massiven Garagen und einem Grill-Pavillon auf einem außergewöhnlich großen, vollständig umzäunten Grundstück von 2.017 m².

Das 1962 in solider Ziegelmassivbauweise errichtete Gebäude überzeugt durch eine klare, funktionale Struktur: Es ist voll unterkellert, verfügt über massive Decken und bietet im Erd- und Obergeschoss jeweils zwei gut geschnittene, identische 3-Raum-Wohnungen mit je ca. 56,32 m² Wohnfläche.

Die Immobilie punktet mit einer langjährigen, gewachsenen Mieterstruktur ohne jeglichen Leerstand. Die aktuelle Jahres-Nettokaltmiete beläuft sich auf 15.511,08 € inklusive der Garagen.

Für das Gebäude liegt bereits eine vollständige energetische Fachplanung vor (Energieausweis & individueller Sanierungsfahrplan iSFP inklusive detaillierter Umsetzungshilfe aus 2025).

Besichtigungshinweis:

Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, führen wir Besichtigungen ausschließlich nach vorheriger Vorlage eines Bonitätsnachweises bzw. einer Finanzierungsbestätigung durch. Innenbesichtigungen der Wohnungen erfolgen diskret und nach qualifizierter Abstimmung.

Ausstattung

- **Garagen & Stellplätze:** 4 massive Einzelgaragen auf dem Grundstück (Elektrik 2021 erneuert), ausreichend zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten
- **Garten & Freizeit:** Großzügiger Gemeinschaftsgarten, separater massiver Grill-Pavillon (Dach 2022 erneuert)
- **Keller:** Voll unterkellert, separater Mieterkeller je Einheit, Wasch- und Trockenraum
- **Fenster:** 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster (1994) mit manuellen Lüftungsschlitzen
- **Dach:** Satteldach, Eindeckung in den 1990er-Jahren erneuert, oberste Geschossdecke gedämmt (ca. 19 cm Gesamtaufbau, mit OSB begehbar)
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung (Baujahr ca. 2005) mit zentraler Warmwasserbereitung (Speicher ca. 2000)
- **Stromzählerkasten** 2005 erneuert
- **Zustand:** Gepflegter Gesamtzustand mit mittelfristigem energetischem Modernisierungsbedarf (Sanierungsfahrplan iSFP bereits vorhanden)
- **Mietverhältnisse:** 100 % vermietet, keine Mietrückstände, langjährige Verträge



Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie

Sonstiges

Mit Beurkundung beim Notar entsteht unsererseits gegenüber dem Käufer ein Provisionsanspruch in Höhe von 7,14 % 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