



Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie



Objektnummer 986

Solides Renditeobjekt mit Perspektive: Voll vermietetes 18-Familienhaus

Eckdaten



Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie

Kaufpreis	1.195.000,00 €
Kaufpreis pro m²	874,18 €
Jahresnettomiete	90.434,00 €
Faktor	13,2
Provision	4,76 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.
Courtagehinweis	Mit Beurkundung beim Notar entsteht unsererseits gegenüber in Höhe von 4,76 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Me
Wohnfläche	1.367,0 m²
Grundstücksfläche	2.983,0 m²
Gesamtfläche	1.639,2 m²
Anzahl Balkone	1,0
Vermietbare Fläche	1.367,0
Anzahl der Wohneinheiten	18,0
Baujahr	1960
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2008
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen, Laminat, Linoleum
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis



<i>Energieausweistyp</i>	<i>Verbrauchsausweis</i>
<i>Gültig bis</i>	<i>14.01.2029</i>
<i>Energiekennwert</i>	<i>120,6 kWh/(m²*a)</i>
<i>Mit Warmwasser</i>	<i>Ja</i>
<i>Energieträger</i>	<i>Gas</i>
<i>Energieeffizienzklasse</i>	<i>D</i>
<i>Ausstelldatum</i>	<i>15.01.2019</i>
<i>Geltende EnEV</i>	<i>2014</i>
<i>Gebäudeart</i>	<i>Wohngebäude</i>

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie liegt in einem ruhigen, gepflegten Wohngebiet von Schipkau mit sehr guter fußläufiger Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten (PENNY, Netto), Sparkasse, Schule, Kindergarten, Sporthalle, Marktplatz und Gastronomie (u. a. das beliebte Restaurant Il Massimo direkt gegenüber) sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Unmittelbar gegenüber der Liegenschaft entsteht derzeit ein neuer EDEKA-Markt, der die Nahversorgung am Standort nochmals deutlich aufwertet. Diese Aufwertung stärkt die Mikrolage langfristig und unterstreicht die Investitionsqualität des Objekts.

Verkehrsanbindung:

Die nächste Autobahnauffahrt Schwarzheide (A13) ist nur ca. 5 km entfernt und in 6–8 Minuten erreichbar. Alternativ liegt auch die Auffahrt Klettwitz in ca. 3,5 km Entfernung. Die ausgezeichnete Anbindung an die Autobahn bietet Investoren sowie Mietern eine hohe Mobilitätsqualität – insbesondere in Richtung Berlin, Dresden und Cottbus.

Objektbeschreibung

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage von Schipkau und präsentiert sich als solide, gepflegte Wohnanlage mit insgesamt 18 Wohneinheiten. Das dreigeschossige Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet, ist vollständig unterkellert und verfügt über drei separate Hauseingänge. Pro Etage sind jeweils zwei Wohnungen erschlossen.

Alle Wohnungen verfügen über Balkone sowie Tageslichtbäder, die mit Wanne, Dusche oder einer Kombination beider Elemente ausgestattet sind. Die Treppenhäuser überzeugen durch massive



Stufen mit klassischen Holzgeländern; sämtliche Fenster bestehen aus pflegeleichten Kunststoff-Isolierglasfenstern.

Das Gebäude stammt aus dem Baujahr ca. 1960 und wurde zwischen 2003 und 2008 umfassend kernsaniert (mit zwischenzeitlicher Unterbrechung). Seitdem erfolgen kontinuierlich Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen. Die Erschließung umfasst Strom, Gas, Wasser und Abwasser. Für sämtliche Wohneinheiten liegen separate Wohnungsgrundbücher vor, was flexible Exit-Strategien über Einzelverkäufe ermöglicht.

Die Immobilie ist kontinuierlich vollständig vermietet. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 90.314 € zuzüglich 120 € Pachteinahmen. Sechs der 18 Wohnungen wurden in den letzten zwei Jahren umfassend renoviert. Bei den übrigen Einheiten besteht aufgrund stagnierender Mieten ein realisierbares Mietanpassungspotenzial von ca. 15 %, entsprechend rund 7.380 € p.a.

Zusätzlich ergibt sich mittelfristiges Ertragspotenzial durch die kostenpflichtige Vermietung aktuell unentgeltlich genutzter Stellplätze.

Beheizt wird das Objekt über eine zentrale Erdgas-Heizungsanlage. Das Gebäude verfügt über ein Satteldach mit Ziegeleindeckung, eine verputzte Fassade und ausschließlich tagesbelichtete Badezimmer – ein Qualitätsmerkmal im Bestand. Der allgemeine Zustand ist gepflegt und zeigt keinen akuten Instandhaltungsstau.

Durchgeführte Arbeiten seit 2020

- > Malerarbeiten an Hausfluren (Wände und Geländer) und Außengeländern der Keller sowie Wäschestangen*
- > Neue Außenleuchten mit Hausnummern*
- > Kellerwände mit Kalkanstrich*
- > Bau eines Abstell- und Fahrradschuppens (27 m²)*
- > Laufende Kleinreparaturen (u. a. Keramik, Fugen, Fensterbeschläge, Dichtungen)*
- > Regelmäßige Wartungen und Instandhaltungen: Heizungsanlage, Dachschau, Rinnenreinigung*

Investoren-Fazit:

- Sofort wirtschaftlich tragfähiges Investment mit zusätzlichem Mietsteigerungspotenzial*
- Sehr solide und gepflegte Substanz, gute Mieterstruktur*
- Langfristiger Werterhalt durch zentrale Lage mit positiver Quartiersentwicklung*
- Attraktive Substanz und gepflegter Zustand – kein akuter Sanierungsbedarf*
- Einzelgrundbücher je Wohnung vorhanden – auch als strategische Exit-Option über Einzelverkäufe denkbar*
- Kein Investitionsstau, laufend instandgehalten*



Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie

Die aktuelle Mietrendite liegt bereits bei attraktiven 7,6 % – mit moderatem Anpassungsspielraum auf über 8 %. Der Kaufpreis pro m² Wohnfläche ist im Vergleich zur Substanz und Lage als unterdurchschnittlich zu bewerten.



Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie

Sonstiges

Mit Beurkundung beim Notar entsteht unsererseits gegenüber dem Käufer ein Provisionsanspruch in Höhe von 4,76 % 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

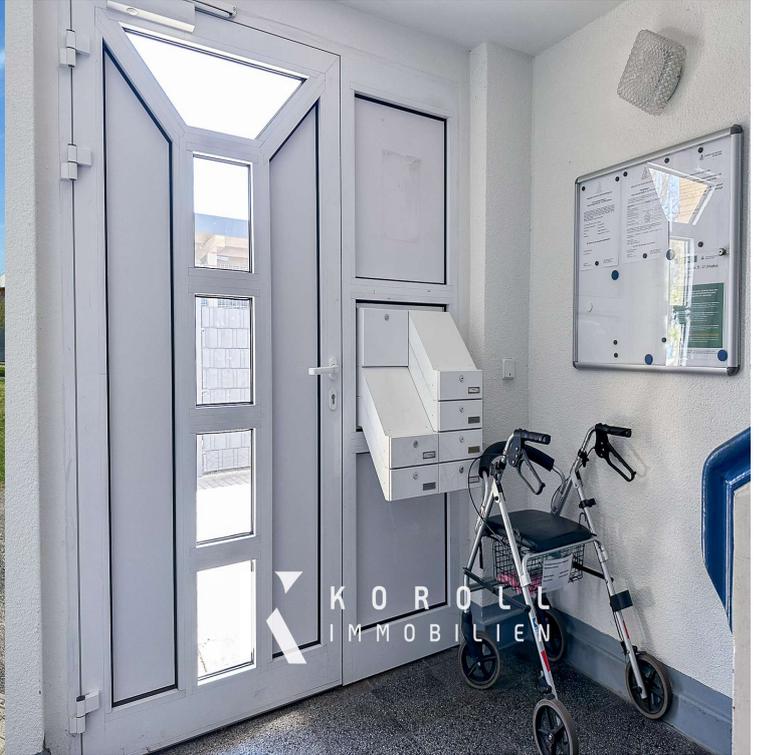
Ihr Makler mit Leistungsgarantie





Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie





Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie





Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie





Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie





Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie

