

EXPOSE -NR. KA042

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

SANIERTES GEPFLEGTES MEHRFAMILIENHAUS MIT STAFFELMIETVERTRÄGEN



Eckdaten

Objektart:
Mehrfamilienhaus

Lage:
Heinrichstr.
06449 Aschersleben

Wohnfläche: ca. 906 m²

Wohneinheiten: 11

Kaufpreis: 1.100.000 €

Courtage: 4,76 % inkl.
MwSt., zu zahlen vom
Erwerber

**Energieverbrauchskenn-
wert:** in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Bei dem Objekt Heinrichstraße 63 handelt es sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, das ca. 1920 erbaut wurde. Das Haus wurde in Massivbauweise in Blockrandbebauung errichtet und ist voll unterkellert. Über dem Erdgeschoss erheben sich drei Vollgeschosse und ein ausgebauter Dachgeschoß. Die Fassade verfügt über eine attraktive Straßenfront mit moderner Farbgebung. Die Erschließung des Mehrfamilienhauses erfolgt über ein zentrales Treppenhaus. Das Dach ist als ausgebauter Mansarden-Dach konstruiert.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Die Pflege des Objektes erfolgt durch einen Hauswart, der auf Wunsch übernommen werden kann. Auf dem Grundstück befinden sich 2 Hobby-Garagen, Fahrradstellplätze und Abstellmöglichkeiten u.a. auch für PKW's. Weitere PKW Stellplätze befinden sich vor dem Haus. Jeder Mietpartei ist ein separater großer Kellerraum zugeordnet.

Die Mietfläche der Heinrichstr. 63 beträgt ca. 906 m² und verteilt sich auf 11 Wohneinheiten. Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 42 m² bis hin zu ca. 104 m². Das Mehrfamilienhaus ist voll vermietet. Die Aufteilung der Wohneinheiten erfolgt in 2-Raum, 3-Raum und 4-Raum Wohnungen mit großzügigen Schnitten. Die Heinrichstraße 63 verfügt zusätzlich über eine 1-Raum Wohneinheit.

Das Objekt wurde durch den Eigentümer ab 1997 umfassend saniert und modernisiert. Bei der Sanierung wurde die Fassade instandgesetzt und neue Iso-Kunststofffenster eingebaut. Alle Einheiten wurden modernisiert, sorgfältig renoviert und verfügen über Tageslicht-Bäder mit Badewanne, modernen Wand- und Bodenfliesen, WCs und Sanitärarmaturen.

Die Fußböden in den Wohn- und Schlafbereichen wurden mit Laminatböden sowie teilweise Echtholzparkett ausgestattet, TV und Telefonanschluss sowie DSL sind vorhanden bzw. möglich. Die Beheizung und die Warmwasserversorgung erfolgen über eine moderne Gaszentralheizung. Es besteht kein Instandhaltungsrückstau, da die erforderlichen Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kontinuierlich durchgeführt wurden.

Aufgrund der nachgefragten Lage und die Nähe zur Polizeischule des Bundeslandes Sachsen-Anhalt ist von kurzen Wiedervermietungszeiten auszugehen. Die Wohnungen werden von den meisten Mietparteien bereits langjährig bewohnt, die das ruhige Wohnumfeld sehr schätzen und auch weiterhin hier wohnen möchten.

Das Objekt erwirtschaftet derzeit eine Jahresnettokaltemiete von ca. 61.930,-€. Es wurden Staffelmietverträge vereinbart, die alle 3 Jahre eine Renditeerhöhung um ca. 20% generieren. In diesem Potential liegt der zusätzliche Wertzuwachs des Mehrfamilienhauses. Der Energieausweis liegt vor.





Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130

Fax: 0391 / 40 22 - 129

www.immobilien-wohntraum.eu

peinert@immobilien-wohntraum.eu

Lage

Die Stadt Aschersleben ist die drittgrößte Stadt im Salzlandkreis und dient als Verkehrsknotenpunkt in der Region. Sie wird alt Tor zum Harz bezeichnet. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 27.000.

Die Lage des Mehrfamilienhauses ist als reine Wohngegend geprägt. In der nahen Umgebung befinden sich grüne Oasen wie den Stadtpark sowie die Herrenbreite.

Alle Infrastrukturellen Einrichtungen lassen sich in kurzer Zeit erreichen. Dazu gehören Einkaufsmöglichkeiten, Ärztehäuser sowie Schulen. Die Innenstadt befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Ausbildungsstätte der Polizeihochschule Sachsen-Anhalt ist fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen und sichert dadurch feste Mietstrukturen in der Umgebungslage.