

Exposé – Eigentumswohnungen am Alten Schulhof 6, Bitterfeld-Wolfen

Objektübersicht

| | |
|---|---|
| Kategorie: | Kauf – Anlageobjekt |
| Objektart: | Wohnanlage (Eigentumswohnungen einzeln oder im Paket) |
| Kaufpreis gesamt: | 1.625.000 € |
| Preis pro m²: | 1.358,22 € |
| Käuferprovision: | provisionspflichtig |
| Wohnfläche / vermietbare Fläche: | ca. 1.196,42 m² |
| Wohneinheiten: | 23 |
| Objektzustand: | teilsaniert |
| Ausstattung: | Personenaufzug, Keller |

Wirtschaftliche Kennzahlen

| | |
|------------------------------|-------------|
| Nettomiete SOLL p.a.: | 91.885,06 € |
| Nettomiete IST p.a.: | 81.625,20 € |
| Faktor SOLL: | 17,69 |
| Faktor IST: | 19,91 |
| Rendite SOLL: | 5,65 % |
| Rendite IST: | 5,02 % |

Mieterstruktur (23 Einheiten)

| Nr. | Wohnfläche (m²) | Kaltmiete (€) | Nebenkosten (€) | Warmmiete (€) |
|-----|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| 1 | 50,80 | 230,00 | 148,00 | 378,00 |
| 2 | 52,11 | 342,00 | 172,90 | 514,90 |
| 3 | 51,50 | 309,00 | 210,00 | 519,00 |
| 4 | 53,14 | 304,80 | 120,00 | 424,80 |
| 5 | 50,30 | 250,00 | 150,00 | 400,00 |
| 6 | 50,00 | 304,80 | 120,00 | 424,80 |
| 7 | 50,26 | 310,00 | 176,00 | 486,00 |
| 8 | 50,26 | 304,80 | 120,00 | 424,80 |
| 9 | 72,54 | 275,10 | 150,00 | 425,10 |
| 10 | 63,57 | 413,00 | 222,60 | 635,60 |
| 11 | 50,30 | 310,00 | 115,50 | 425,50 |
| 12 | 54,50 | 320,00 | 193,90 | 513,90 |
| 13 | 58,43 | 250,00 | 193,20 | 443,20 |
| 14 | 53,74 | 323,00 | 130,00 | 453,00 |
| 15 | 53,00 | 318,00 | 210,00 | 528,00 |
| 16 | 53,00 | 292,00 | 185,50 | 477,50 |
| 17 | 55,50 | 333,00 | 140,00 | 473,00 |

| Nr. | Wohnfläche (m²) | Kaltmiete (€) | Nebenkosten (€) | Warmmiete (€) |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 18 | 52,10 | 312,60 | 130,25 | 442,85 |
| 19 | 49,50 | 297,00 | 150,00 | 447,00 |
| 20 | 48,50 | 305,00 | 165,00 | 470,00 |
| 21 | 61,68 | 350,00 | 215,95 | 565,95 |
| 22 | 61,69 | 348,00 | 215,95 | 563,95 |
| Gesamt | 1.196,42 | 6.802,10 | 3.634,75 | 10.436,85 |

Lagebeschreibung – Bitterfeld-Wolfen, Alter Schulhof 6

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Bitterfeld-Wolfen, einer aufstrebenden Stadt im Herzen Sachsen-Anhalts. Die Region hat sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort entwickelt.

Zentrale Anbindung: Kurze Wege zum Stadtkern, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und öffentlichen Einrichtungen.

Infrastruktur: Sehr gute Verkehrsanbindung (B100, B184, A9 sowie Bahnverbindungen nach Leipzig und Halle).

Wirtschaft & Arbeitsmarkt: Bitterfeld-Wolfen ist starker Industriestandort mit Unternehmen der Chemie-, Solar- und Technologiebranche – dies sorgt für stabile Mieternachfrage.

Lebensqualität: Der nahe Goitzschensee bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Radfahren und Wandern.

Die Kombination aus attraktiver Rendite, guter Vermietbarkeit und zukunftssicherer Lage macht dieses Objekt besonders interessant für Investoren – sowohl im Einzelverkauf der Wohnungen als auch im Gesamtportfolio.