

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 m ²
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 (m ²)	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 Mieter nachfrage.

Lebensqualität: Der nahe Goitzschesee 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.