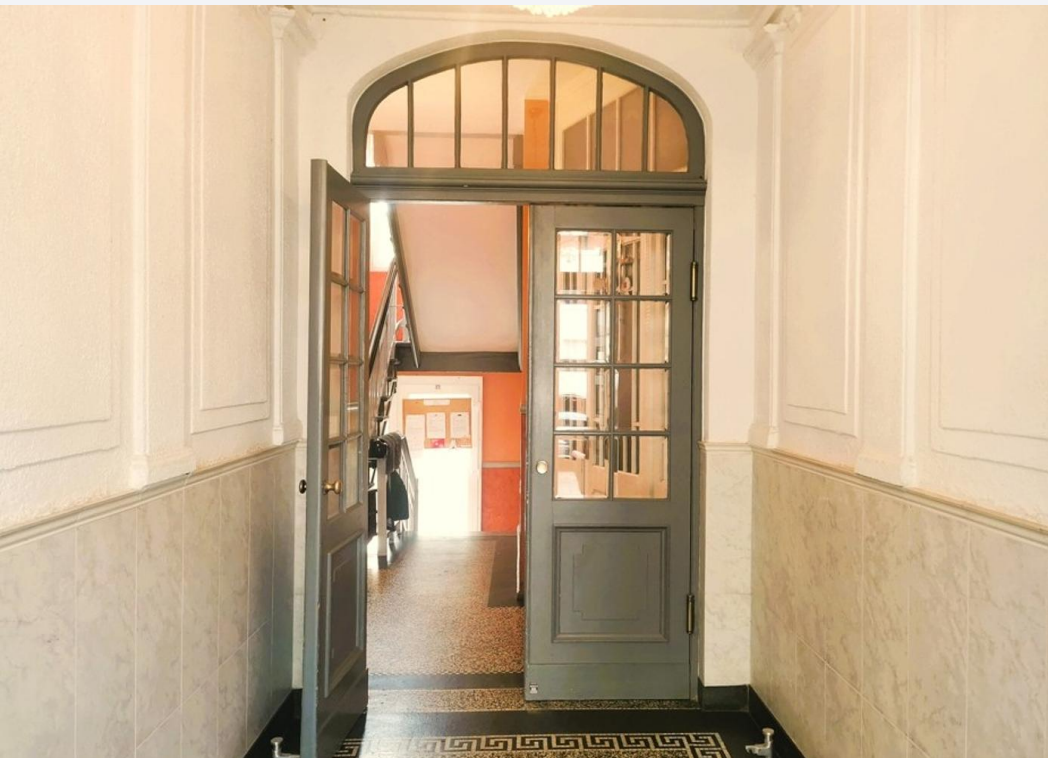




## 06844 Dessau

# Top Lage in Dessau, 5% Mietrendite!



**179.000 €**

Kaufpreis

**128,42 m²**

Wohnfläche

**5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

|               |           |
|---------------|-----------|
| Wohnfläche    | 128,42 m² |
| Zimmer        | 5         |
| Schlafzimmer  | 3         |
| Badezimmer    | 2         |
| Wohneinheiten | 14        |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1906     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Kaufpreis       | 179.000 € |
| Hausgeld        | 529 €     |
| Aussen-Courtage | Die       |

### Energieausweis

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Art                       | Verbrauch    |
| gültig bis                | 11.01.2028   |
| Baujahr (Haus)            | 1906         |
| Energieverbrauchskennwert | 110.00       |
| Primär-Energieträger      | ERDGAS_LEICH |
| Wertklasse                | D            |
| Gebäudeart                | Wohngebäude  |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung          | ✓        |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

|       |   |
|-------|---|
| Süden | ✓ |
|-------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Bodenbelag

|        |   |
|--------|---|
| Dielen | ✓ |
|--------|---|

### Befuerung

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Fernwärme               | ✓ |
| befuerung.erdgas_leicht | 1 |

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

\*\* absolut ruhige Lage am Schillerpark

\*\* saniertes Gründerzeit - Gebäude in sehr gutem Zustand

\*\* zwei Wohneinheiten, die auch verbunden werden können

\*\* getrennte Grundbücher für optimale Vermietung

\*\* Netto-Kaltmiete derzeit: EUR 9.120,-- p.a.



## Beschreibung

Die gepflegte Erdgeschoss-Eigentumswohnung befindet sich in einem ca. 1906 erbauten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 Wohneinheiten.

Sie liegt in einer ruhigen Umgebung in direkter Nähe zum Schillerpark. Die Wohnung wurde 1996 vollständig saniert und verfügt über helle Räume, angenehme Deckenhöhen und eine solide Ausstattung.

Zur Wohnung gehören zwei Kellerräume sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller. Der Zugang zum Gemeinschaftsgarten im Innenhof ist ebenfalls gegeben.

Derzeit ist die Wohnung in zwei Einheiten mit jeweils eigenem Grundbuch aufgeteilt, die separat vermietet sind. Eine Zusammenlegung zu einer 5-Zimmer-Wohnung ist mit überschaubarem Aufwand möglich.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft. die bestehenden Mietverhältnisse werden übernommen.

Der Angebotspreis der Immobilie beträgt 179.000,-- €.

Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich derzeit insgesamt auf 760 € zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen, mithin 9.120,-- € NME p.a..

Für Wohnung 1 beträgt das monatliche Wohngeld aktuell 218,55 €, zuzüglich eines Anteils zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 84,45 €, insgesamt also 302,00 €.

Für Wohnung 2 liegt das monatliche Wohngeld bei 185,40 €, zuzüglich 40,60 € Rücklage, was einer Gesamtsumme von 226,00 € entspricht.

## Lage

### Makrolage

Die Metropolregion Mitteldeutschland vereint sechs kreisfreie Städte, sechs Landkreise sowie Hochschulen, Industrie- und Handelskammern und über 50 strukturbestimmende Unternehmen in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Damit umfasst diese Region einen der wirtschaftlich dynamischsten Teile der neuen Bundesländer. Dessau-Roßlau selbst ist ein Oberzentrum und verfügt über gut 91.000 Einwohner. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Halle, etwa 40 km südwestlich, Leipzig, etwa 52 km südöstlich und Magdeburg, etwa 53 km nordwestlich. Berlin Zentrum ist ebenfalls nur ca. 130 km entfernt.

### Mikrolage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage im Stadtteil Dessau-Mitte. Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kitas – sind bequem zu Fuß erreichbar. Der nahe Stadtpark, das Bauhaus Dessau und das Anhaltische Theater bieten zusätzliche Freizeit- und Kulturangebote.

## Sonstige Angaben



## SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

## DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.































