

Exposé

Mehrfamilienhaus in Staßfurt

Repräsentatives MFH 12 Einheiten Faktor 11 Zentral Modernisiert zum Kauf in Staßfurt



Objekt-Nr. **OM-321394**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
Marvin Gallas

39418 Staßfurt
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1900	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	724,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	36,00	Stellplätze	12
Wohnfläche	817,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen ein im Jahr 1887 erbautes 12-Familienhaus (Wohnfläche ca.817 m² zzgl. Keller) in der Schillerstraße in Staßfurt an.

Wer sein Geld nicht auf dem Konto liegen lassen, sondern sinnvoll und gewinnbringend anlegen will, wird mit dieser Immobilie fündig!

Angaben zum Mehrfamilienhaus:

Das Mehrfamilienhaus besteht aus 4 Etagen (Erdgeschoss, 1.Obergeschoss, 2.Obergeschoss und Dachgeschoss) und ist voll unterkellert.

Aufteilung:

- Erdgeschoss:

EG links (ca. 80 m²) - 3-Raumwohnung

EG mitte (ca. 75 m²) - 3-Raumwohnung

EG rechts (ca. 57 m²) - 2-Raumwohnung

- 1.Obergeschoss

1.OG links (ca. 84 m²) - 3-Raumwohnung

1.OG mitte (ca. 64 m²) - 2-Raumwohnung

1.OG rechts (ca. 75 m²) - 3-Raumwohnung

- 2.Obergeschoss

2.OG links (ca. 84 m²) - 3-Raumwohnung

2.OG mitte (ca. 64 m²) - 2-Raumwohnung

2.OG rechts (ca. 78 m²) - 3-Raumwohnung

- Dachgeschoss

DG links (ca. 48 m²) - 1-Raumwohnung

DG mitte (ca. 41 m²) - 2-Raumwohnung

DG rechts (ca. 60 m²) - 2-Raumwohnung

Aktueller Vermietungszustand:

9 Wohneinheiten vermietet: 2.637,39 € / Monat (IST-Kaltmiete)

3 Wohneinheiten leerstehend: 1.136,00 € / Monat (SOLL-Kaltmiete)

4 Stellplätze vermietet: 57,78 € / Monat (IST-Miete)

4 Stellplätze leerstehend: 60,00 € / Monat (SOLL-Miete)

Außenwerbung: 83,33 € / Monat (IST- Miete)

Aktuell werden monatlich Kaltmieteneinnahmen (IST) in Höhe von 2.778,50 € erzielt. 2 leerstehende Wohneinheiten stehen zur sofortigen Vermietung zur Verfügung und befinden sich bereits in der Vermarktung. Die 3.leerstehende Wohneinheit wird momentan modernisiert, so dass nach Fertigstellung eine sofortige Vermietung möglich ist.

Bei einer Vollmietung kann mit monatlichen Kaltmieteneinnahmen in Höhe von 3.974,50 € gerechnet werden.

Ausstattung

Angaben zu Sanierungen/Modernisierungen:

- 1997 Kernsanierung des gesamten Wohnhauses
- 2019 Pflasterarbeiten, Sanitärarbeiten in 1 Wohneinheit, Wechselsprechanlage, Kellerbeleuchtung
- 2022-2023 Modernisierung von 5 Wohneinheiten (Maler-und Bodenbelagsarbeiten, teilweise komplette Baderneuerung)
- 2024 Modernisierung von 1 Wohneinheit (Maler-und Bodenbelagsarbeiten, Baderneuerung)
- 2024 Malerarbeiten Hausflur

Die Investitionskosten von 2019 - 2024 belaufen sich auf ca. 80.000 €.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- 5 Wohneinheiten modernisiert (darunter 2 Wohneinheiten mit kompletter Baderneuerung)
- einladende Grundrisse
- PKW-Stellplätze auf dem Grundstück
- Kellerabteil für jede Mietpartei

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad

Sonstiges

Angaben zur Provision:

Es wird für den Käufer eine Provision in Höhe von 4% vom Kaufpreis (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer) fällig. Diese ist mit Abschluss des vollwirksamen Kaufvertrages beim Notar verdient und fällig.

ALLE ANGABEN OHNE GEWÄHR - diese basieren auf Aussagen des Eigentümers. Irrtümer vorbehalten.

Weitere Informationen auf Anfrage.

Der Energieausweis kann bei der Besichtigung eingesehen werden.

Bitte kontaktieren Sie uns unter 03925 / 3799444 oder 0151 / 63380929 - wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Lage

Angaben zur Lage:

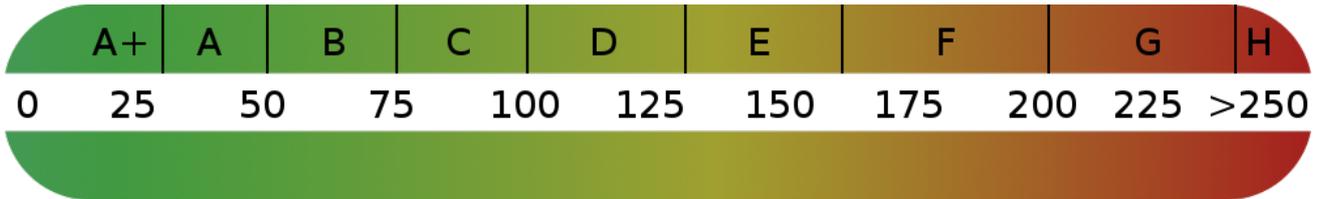
Die Schillerstraße befindet sich unweit vom beliebten Wohngebiet "Königsplatz" entfernt. Auch das Stadtzentrum von Staßfurt ist fußläufig erreichbar. Staßfurt ist eine Stadt im Salzlandkreis in Sachsen-Anhalt. Die Stadt ist die Wiege des weltweiten Kalibergbaus. Zahlreiche Schulen, KiTas, Sportvereine, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiegewerbe etc. machen den Ort zu einem familienfreundlichen Lebensmittelpunkt. Die Anbindung an die A14 und B6n ist ebenfalls gut - in nur 30 PKW-Minuten ist man entweder in Magdeburg oder im Harz.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

POWERPASS 01PP-424 www.POWERPASS.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16. 10. 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: ST-2024-005415651 3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 21,9 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

↓ Endenergieverbrauch 90,5 kWh/(m²·a)

↑ Primärenergieverbrauch 99,6 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 90,50 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

von	Zeitraum	bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (30%)	Anteil Heizung (70%)	Klimafaktor	
01.01.21	31.12.21		Erdgas H		1,1	57.389	26.144	31.245	1,04
01.01.22	31.12.22		Erdgas H		1,1	59.316	26.144	33.172	1,16
01.01.23	31.12.23		Erdgas H		1,1	99.697	26.144	73.553	1,21
01.01.21	31.12.23		Leerstandszuschlag (witterungsber.)	1,1	27.883	15.686	12.196		

Vergleichswerte Endenergie³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes variiert insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EPH: Erdgasheizung, MFK: Mischfamilienhaus

Exposé - Galerie



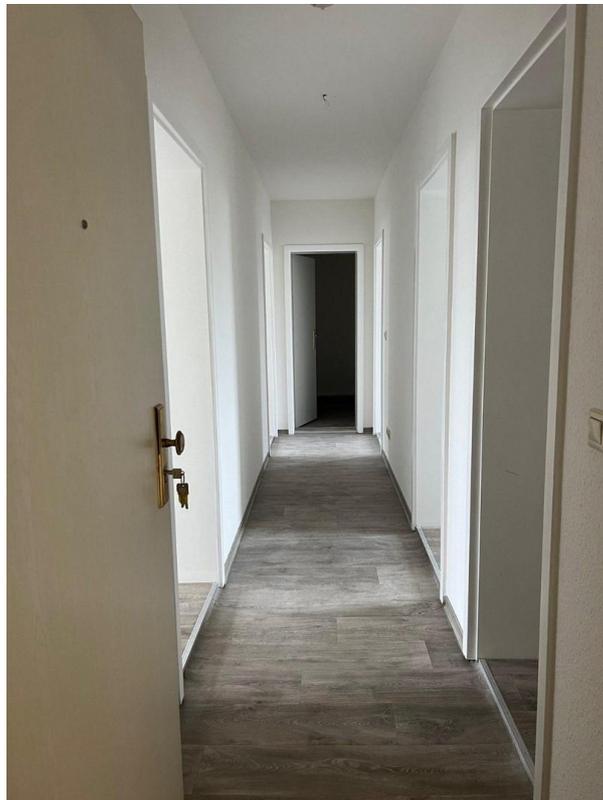
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Erreichbarkeit

Auto



Autobahnauffahrt 6.9 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 23 Einkaufen
- 23 Gastronomie
- 90 Freizeit
- 29 Bildung
- 15 Gesundheit

Öffentlichen Verkehr



Bahnhof Staßfurt 913 m

Bus Staßfurt, Löderburger Straße 87 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 7 Einkaufen
- 8 Gastronomie
- 15 Freizeit
- 9 Bildung
- 11 Gesundheit

Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 5 Einkaufen
- 6 Gastronomie
- 9 Freizeit
- 4 Bildung
- 8 Gesundheit

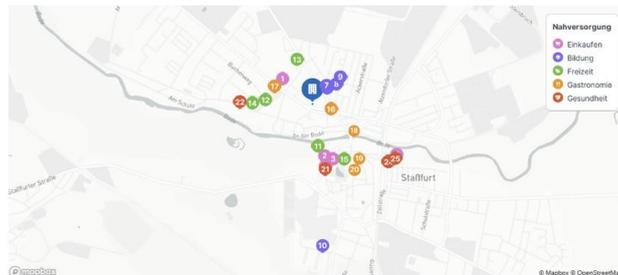
Fahrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 14 Einkaufen
- 10 Gastronomie
- 39 Freizeit
- 15 Bildung
- 12 Gesundheit

Nahversorgung



4.5 Einkaufen		4.5 Bildung		2.5 Freizeit	
1	Netto Marken-Discount 366 m	1	Johann-Wolfgang-von-Goe... 218 m	11	Sport 374 m
2	Classic 479 m	2	Goethe-Grundschule 226 m	12	Ehem. Botanischer Garten / ... 433 m
3	Netto 526 m	3	Dr.-Frank-Gymnasium 302 m	13	Taifun Fitnesscenter 449 m
4	KIK 569 m	4	Dr.-Frank-Gymnasium 370 m	14	Spielplatz 552 m
5	Lidl 902 m	5	Sekundarschule Am Tierpark 1.3 km	15	Kallgarten 574 m
4.1 Gastronomie		3.8 Gesundheit			
16	Am Wasserturm 177 m	21	Tierarztpraxis K.Dürre 596 m		
17	Athos 2 389 m	22	Dipl. Vet.-Med. Hans-Jürge... 667 m		
18	Staßfurter Landhaus 453 m	23	Harald Jahns 888 m		
19	Al Capone 655 m	24	Kathrin Jahns 870 m		
20	Theatercafé Staßfurt 705 m	25	Bode Apotheke 910 m		

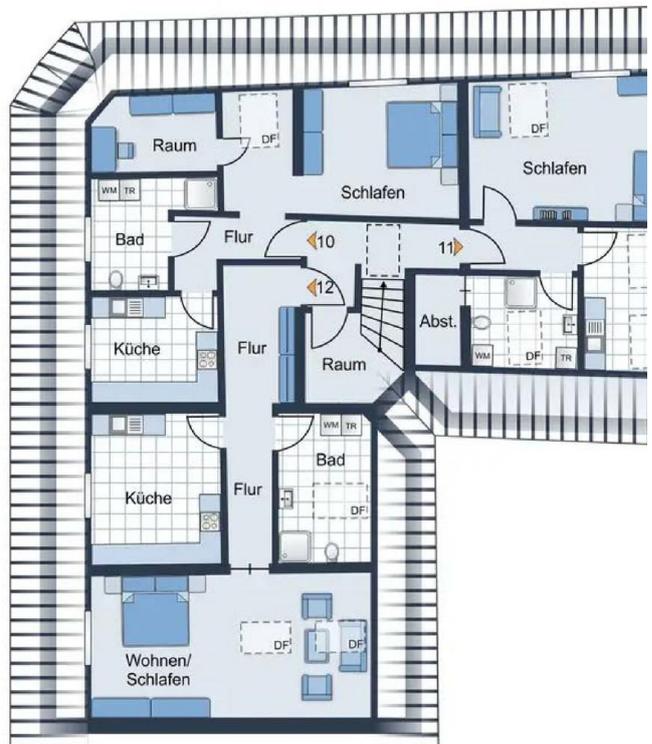
Exposé - Galerie



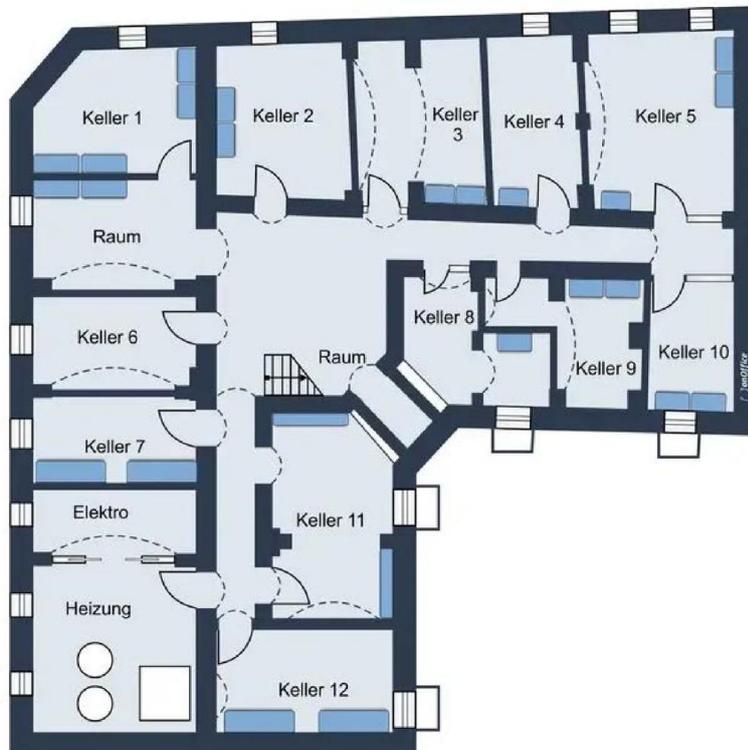
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

