



94 Wohnungen in mehreren Liegenschaften in einer Gemeinde!!!

Lage

Demitz-Thumitz ist eine Gemeinde mit gleichnamigem Hauptort im Landkreis Bautzen. Sie liegt zwischen Bischofswerda und Bautzen. Das Umfeld ist ruhig und grün, dennoch besteht eine gute Erreichbarkeit von Bautzen (ca. 18 km) und Dresden (ca. 45 km), was die Lage für Pendler und Familien mit Kindern sehr interessant macht. Demitz-Thumitz zählt derzeit ca. 3000 Einwohner.

Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken, Einkaufsmöglichkeiten und städtische Institutionen befinden sich in näherer Umgebung.

Gute Anbindung zur Bundesstraße B6 und Autobahn A4.

Details

Objekt-ID:	11369
Lage:	01877 Demitz-Thumitz
Immobilienart:	Mehrfamilienhaus
Zimmer:	200
Grundstücksfläche:	ca. 16.234,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 5.013,00 m ²
Alter:	ALTBAU
Baujahr:	1925
Kaufpreis:	2.750.000,00 €
Kaufpreis/m ² :	548.57 €
Käufercourtage:	Courtage inklusive MwSt.: 3,57 %
Mieteinnahmen SOLL:	158527

Objektbeschreibung

Kapitalanleger aufgepasst!

Es handelt sich hierbei um mehrere Mehrfamilienhäuser mit 23 Hauseingängen und 94 Wohnungen. Diese Liegenschaften befinden sich in naher Umgebung zueinander, in zwei verschiedenen Straßen in einer Ortschaft.

Wohnfläche: ca. 5.013 m²

Grundstücksfläche: ca. 16.234 m²

Vermietungsstand: 94 Wohneinheiten / 61 vermietet u. 33 leerstehend

Wohnungsschema: 2 bis 4-Raumwohnungen mit und ohne Balkon / keine Gewerbeinheit

Durch laufende Instandhaltungen vermittelt dieses Objekt überwiegend einen gepflegten Eindruck, z.T. sind Wohnungen komplett erneuert worden. Dennoch kann man bei dem gesamten Objekt von einem sanierungsbedürftigen Zustand sprechen. Die Ausstattung der vermieteten Wohnungen ist als normal anzusehen.

Dieses Objekt erwirtschaftet derzeit eine Nettojahresmiete i.H.v. 158.527,- €, d.h. eine Rendite p.a. von 5,76 %.

Gute Vermietungssituation auf Grund der Ausstattungen und der Lage - ideal für Kapitalanleger!!!

BESONDERHEIT - Ausbaupotenzial!

Es besteht die Möglichkeit mindestens 2 weitere Wohneinheiten auszubauen/hinzuzufügen. Der Ausbau eines Dachbodens zur Wohneinheit wurde schon begonnen.

Die Möglichkeit das Objekt aufzuteilen besteht, d.h. der Erwerb von einem einzelnen Mehrfamilienhaus oder einem Wohnungspaket besteht.

Nehmen Sie einen Besichtigungstermin wahr, um sich von diesem interessanten Objekt überzeugen zu können.

Termine sind nach Absprache mit Herrn Hahn jederzeit möglich.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers / Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die angezeigten Grundrisse sind nicht Maßstabsgetreu dargestellt. Im Grundriss abgebildete Möblierungen dienen nur zur Veranschaulichung bzw. als Einrichtungsvorschläge und sind nicht Bestandteil des Angebotes. Dieses Angebot ist freibleibend und erfolgt vorbehaltlich eines zwischenzeitlichen Verkaufs.

Ausstattungsbeschreibung

Sonstiges

Verschiedene Sanierungen fanden zwischen 1994 und 1998 statt.

Die wichtigsten Maßnahmen waren:

- Neugestaltung der Außenfassaden
- Dacheindeckungen inkl. Dachklempnerarbeiten
- Erneuerung sämtlicher Wasserführenden Leitungen
- Erneuerung sämtlicher Stromführenden Leitungen
- Erneuerung sämtlicher Gasführenden Leitungen
- Rekonstruktion von Bädern / Wände und Böden gefliest, Erneuerung der gesamten Sanitärkeramik inkl. Armaturen
- Ersatz sämtlicher Fenster durch dichtschießende Kunststoff-Isolierglasfenster

Installation von neuen Heizungsanlagen im Jahr 2022:

- Einbau von Gaszentralheizungsanlagen (Brennwertthermen) mit zentraler Warmwasserversorgung

Es besteht ein Vertrag mit der EWB (Energie- und Wasserwerke Bautzen GmbH), dieser beinhaltet die Lieferung von Wärme und Warmwasser, einschließlich der Anlagenbereitstellung und dessen Reparatur und Wartung. Dieser Vertrag besteht seit dem 01.10.2020 und hat eine Laufzeit von 10 Jahren.

Objektbilder



kompletter Straßenzug zum Erwerb



Teilabschnitt - Objektansicht



Teilabschnitt - Objektansicht



Teilabschnitt - Objektansicht



Teilabschnitt - Objektansicht



Teilabschnitt - Objektansicht



Teilabschnitt - Objektansicht



Teilabschnitt - Objektansicht



Teilabschnitt - Objektansicht



Teilabschnitt - Objektansicht



Teilabschnitt - Objektansicht



Teilabschnitt - Objektansicht



Teilabschnitt - Objektansicht



Heizung u. Warmwasser / mehrfach erneuert



Brennwerttherme mehrfach erneuert



Brennwerttherme mehrfach erneuert



Elektrozähler mehrfach erneuert



sanierte Wohneinheit



sanierte Wohneinheit



unsanierte Wohneinheit



Blick vom Balkon



unsanierte Wohneinheit



unsanierte Wohneinheit



unsanierte Wohneinheit



angefangener Dachbodenausbau



angefangener Dachbodenausbau



ausbaufähiger Dachboden



Kellerbereich



Teilabschnitt - Objektansicht