



## 2 Mehrfamilienhäuser in unmittelbarer Nähe von Freiberg!!!

## Lage

Tuttendorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Halsbrücke im Landkreis Mittelsachsen. Er wurde am 1. Juli 1950 nach Conradsdorf eingemeindet und kam mit diesem am 1. März 1994 zur Gemeinde Halsbrücke. Tuttendorf liegt nahe der Kreisstadt Freiberg, nordöstlich grenzt der Ortsteil an Conradsdorf und nordwestlich an Halsbrücke. Der Ort ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen und überregional über die B 173 sowohl aus Richtung Freiberg als auch aus Richtung Dresden gut erreichbar.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs befinden wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken, städtische Institutionen befinden sich in Freiberg. Die Bergstadt Freiberg erreichen Sie mit dem Auto in ca.

7 Minuten.

Gute Anbindung zur BAB 4, in ca. 15 Minuten. Den Flughafen in Dresden erreicht man in ca. 45 Minuten und den Hauptbahnhof der Landeshauptstadt in ca. 40 Minuten.

## Details

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Objekt-ID:                 | 11381                            |
| Lage:                      | 09633 Halsbrücke                 |
| Immobilienart:             | Mehrfamilienhaus                 |
| Zimmer:                    | 24                               |
| Grundstücksfläche:         | ca. 1.682,00 m <sup>2</sup>      |
| Wohnfläche:                | ca. 546,13 m <sup>2</sup>        |
| Alter:                     | ALTBAU                           |
| Baujahr:                   | 1896                             |
| Kaufpreis:                 | 479.000,00 €                     |
| Kaufpreis/m <sup>2</sup> : | 877,08 €                         |
| Käufercourtage:            | Courtage inklusive MwSt.: 5,95 % |
| Mieteinnahmen SOLL:        | 36360                            |

## Objektbeschreibung

Es handelt sich hierbei um zwei interessante Mehrfamilienhäuser unweit der beliebten Berg- und Universitätsstadt Freiberg. Das Objekt verfügt über ein Grundstück von ca. 1.673 m<sup>2</sup> und 9 Wohneinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 546,13 m<sup>2</sup>. Die Ausstattung der Wohnungen ist als normal anzusehen. Drei Wohneinheiten verfügen über einen Balkon und sieben Wohnungen sind mit einer Einbauküche ausgestattet.

Wohnfläche: ca. 546,13 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 1.673 m<sup>2</sup>  
Nettojahresmiete: 36.360,- &euro;  
Rendite p.a.: 7,59 %

Alle Wohnungen sind vermietet; drei 2-Raumwohnungen und sechs 3-Raumwohnungen.

Durch laufende Instandhaltungen vermittelt dieses Objekt überwiegend einen gepflegten Eindruck.

Alle erforderlichen Unterlagen zum Objekt sind aktuell und liegen vor:

- Energieausweis (Januar 2025)
- aktuelle Flurkarte aus dem Liegenschaftskataster (April 2025)
- aktuelle Grundrisszeichnungen nach Umbau im IST-Zustand
- aktuelle Wohnflächenberechnung nach Umbau im IST-Zustand
- aktuelle Mieterliste
- Investitionsnachweise der letzten 15 Jahre

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

Das Objekt ist seit 1973 im Besitz der derzeitigen Eigentümer.

Seit 1998 werden diese beiden Mehrfamilienhäuser von ein und derselben Hausverwaltung aus Freiberg betreut, diese Hausverwaltung kann vom neuen Eigentümer gern übernommen werden.

Seit 2017 ist die Fa. ImmoPlace Dresden zuständig für die Vermietung in diesem Objekt, von daher sind uns die beiden Mehrfamilienhäuser bestens vertraut und wir stehen Ihnen gern bei allen Fragen zur Verfügung.

Nehmen Sie einen Besichtigungstermin wahr, um sich von diesem schönen 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

Die Kernsanierungen fanden 1996 und 2005 statt.

Die wichtigsten Maßnahmen waren:

- Neugestaltung der Außenfassaden
- Dacheindeckung inkl. Dachklempnerarbeiten
- Einbau einer Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung (Erneuerung der Heizungsanlage 2010 / Erneuerung Warmwasserspeicher 2014)
- Erneuerung sämtlicher Wasserführenden Leitungen
- Erneuerung sämtlicher Stromführenden Leitungen
- Rekonstruktion aller Bäder in jeder Wohnung / Wände und Böden gefliest, Erneuerung der gesamten Sanitärkeramik inkl. Armaturen
- Ersatz sämtlicher Fenster durch dichtschießende Kunststoff-Isolierglasfenster

Reparaturen und Investitionen i.H.v. 122.000,- &euro; von 2012 bis 2025:

- Zusammenlegung von 2 Wohneinheiten, Neuausbau von Bad und Verlegen von Parkettfußboden 2012
- Neugestaltung von Treppenbelägen und Podesten zzgl. 2 Treppenläufe (Haus B)
- komplette Fassadensanierung 2018 (Haus B) u. 2019 (Haus F)
- Renovierung einer Wohneinheit, neue Bodenbeläge aus Vinyldesign zzgl. neuer Einbauküche 2023
- neue Treppenbeläge aus Vinyldesign zzgl. 2 Treppenläufe 2023 (Haus F)
- Einbau/Austausch neuer Dachflächenfenster aus Kunststoff 2024 (Haus F)
- Einbau/Austausch neuer Dachflächenfenster aus Kunststoff 2025 (Haus B)

## Objektbilder



Vorderansicht Haus B



Seitenansicht Haus B



Rückansicht Haus B



Vorderansicht Haus F



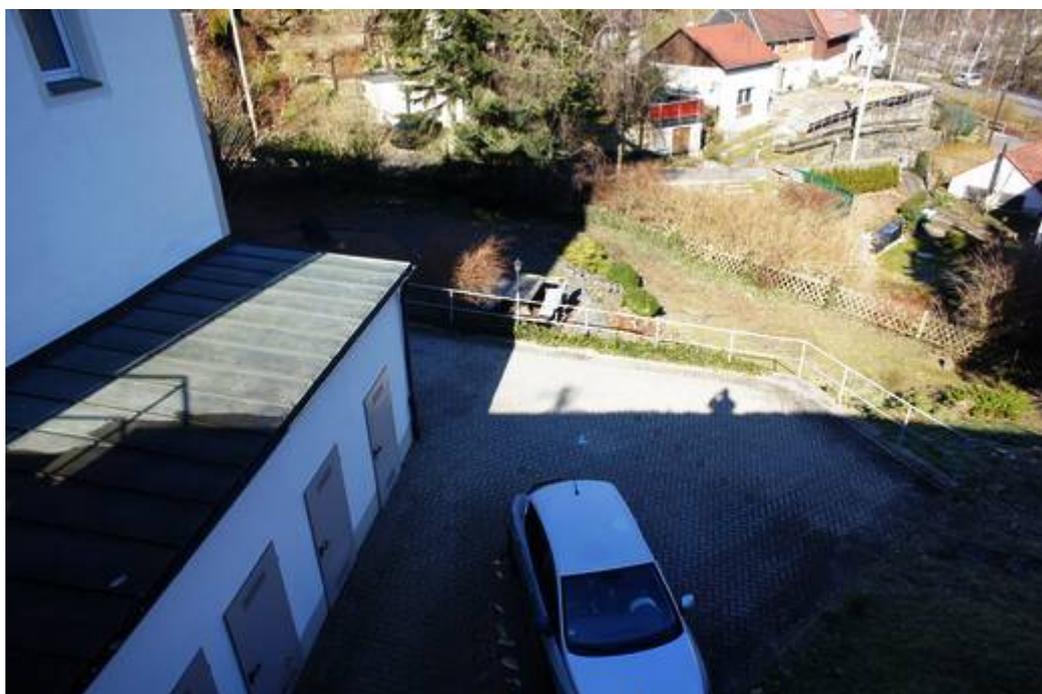
Rückansicht Haus F



Seitenansicht Haus F



Hof zwischen Haus B u. Haus F



Außenstellplätze für Haus F



Sitzecke für Haus B u. Haus F



Wäscheplatz für Haus B u. Haus F



Steingarten



offene Küche DG WE 10 Haus B



Küche DG WE 10 Haus B



Wohnen DG WE 10 Haus B



Schlafen DG WE 10 Haus B



Schlafen DG WE 10 Haus B



Bad DG WE 10 Haus B



Flur 1. OG WE 9 Haus B



Küche 1. OG WE 9 Haus B



Küche 1. OG WE 9 Haus B



Balkon 1. OG WE 9 Haus B



Bad 1. OG WE 9 Haus B



Treppenhaus Haus F



Treppenhaus Haus F



Flur 1. OG WE 5 Haus F



Küche 1. OG WE 5 Haus F



Bad 1. OG WE 5 Haus F



Flur 1. OG WE 3/4 Haus F



Wohnen/offene Küche 1. OG WE 3/4 Haus F



Schlafen 1. OG WE 3/4 Haus F



Bad 1. OG WE 3/4 Haus F



Bad 1. OG WE 3/4 Haus F



Bad 1. OG WE 3/4 Haus F



Flur DG WE 1 Haus F



Küche DG WE 1 Haus F



Wohnzimmer DG WE 1 Haus F



Schlafen DG WE 1 Haus F



Bad DG WE 1 Haus F



Bad DG WE 1 Haus F



Küche DG WE 2 Haus F



Wohnzimmer DG WE 2 Haus F



Schlafen DG WE 2 Haus F



Bad DG WE 2 Haus F



Ausblick aus dem DG Haus F



Wäschetrockenraum im Haus F



Zentralheizung



Warmwasserspeicher