





856.000 € Kaufpreis | **454,58 m²** Größe | **19** Zimmer | **6** Badezimmer

Object-ID: ENFARJ

5,8 % Rendite – langfristig Faktor 15 mit Staffelmieten, Garagen & Teilung

04435 Schkeuditz - Schkeuditz

- ✓ Haus zum Kauf
- ✓ Qualität der Ausstattung Normal
- ✓ Keller
- ✓ Mehrere Einheiten
- ✓ Golden Star Light
- ✓ Objektzustand Gepflegt
- ✓ Garten
- ✓ Garage
- ✓ Vermietet

Beschreibung der Immobilie

Immobiliendetails

Immobilienart:	Haus
Immobilientyp:	Mehrfamilienhaus
Stockwerke:	4
Wohnfläche:	454,58 m²
Grundstücksgröße:	578,0 m²
Zimmer:	19
Schlafzimmer:	13
Badezimmer:	6
Objektzustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Baujahr:	1904
Letzte Renovierung:	Sanierung 1994 und 2007, WE 01 und 03 im 2026 saniert.
Vermietet:	Ja
Eigenbedarfsmöglichkeit:	Mittelfristig (MFH, Vollvermietet.)

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

Garage

Parkplatz Typ:	Garage
Anzahl der Parkplätze:	4
Besitzrecht der Garage:	Nicht ausgewählt

Details zum Energieausweis

Datum der Erstellung:	ab 1. Mai 2014 (EnEV 2014)
Typ:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	126,34
Wesentlicher Energieträger:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung
Baujahr Heizung:	2026

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

Beschreibung der Immobilie

Kosten

Sofort-Kaufpreis:	**856.000,00 €**	**1.883,06 €/m²**
Kaufpreis:	856.000,00 €	1.883,06 €/m²

Käuferprovision:	3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Information zur Provision:	Die vereinbarte Provision inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises, ist verdient und fällig mit dem notariellen Vertragsabschluss. Diese ist zu leisten an RE SMART Invest GmbH, Skalitzer Straße 34, 10999 Berlin. Dies gilt auch sollte der Kaufpreis nachträglich gemindert oder rückabgewickelt werden.

Vermietung

Marktmiete:	4.409,43 €	+1%	(9,70 €/m²)
Gesamt-Kaltmiete:	**4.379,30 €**		**(9,63 €/m²)**
Haus:	4.139,30 €		
Garage 1:	60,00 € (Teileigentum)		
Garage 2:	60,00 € (Teileigentum)		
Garage 3:	60,00 € (Teileigentum)		
Garage 4:	60,00 € (Teileigentum)		

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

Objektbeschreibung

Solide Kapitalanlage mit Charme und eingebauter Wertsteigerung
Dieses gepflegte Gründerzeit-Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1904 verbindet historischen Altbaucharme mit kalkulierbarer Ertragssicherheit. Auf vier Voll- bzw. Dachgeschossen verteilen sich insgesamt acht voll vermietete Wohneinheiten. Durch den ausgewogenen Wohnungsmix von kompakten 1-Zimmer-Apartments bis hin zur großzügigen 4-Zimmer-Familienwohnung spricht die Immobilie eine breite und nachhaltige Mieterzielgruppe an.

Wichtig: Alle relevanten Informationen (vollständige Adresse, Bilder, Objektunterlagen, Zahlen und Daten, etc.) erhalten Sie direkt nach Kontaktaufnahme mit uns in unserem Dokumenten Center des Inserates.

##
##################

Das in Massivbauweise errichtete Gebäude präsentiert sich in einem soliden, kontinuierlich instand gehaltenen Zustand. In den Jahren 1994 und 2007 wurde das Haus umfassend modernisiert, inklusive einer Neueindeckung des Ziegeldachs sowie isolierverglaster Holzfenster. Im Inneren unterstreicht die im Original erhaltene Holztreppe den klassischen Charakter des Hauses. Beheizt wird das Objekt über eine zentrale Gas-Heizung inklusive zentraler Warmwasseraufbereitung. Ein echtes Highlight für ein Stadthaus dieser Art ist das weitläufige Grundstück hinter dem Gebäude: Ein begrünter Garten, ein gepflasterter Hofbereich, eine Remise sowie vier massive Garagen. Zu jeder Einheit gehört zudem ein eigenes Kellerabteil, ergänzt durch einen gemeinschaftlichen Waschraum.

Bereits heute überzeugt das Investment mit einer attraktiven Ist-Rendite von 5,8 % (Faktor 17,2) bei einer Jahresnettokaltmiete von rund 49.672 €.. Das besondere Plus für Kapitalanleger liegt in der bereits vertraglich verankerten Mietdynamik: Sechs der acht Wohnungen verfügen über vereinbarte Staffelmietverträge. Zusätzliche strategische Freiheit bietet die bereits vollzogene Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Ausstattung

++ Holzfenster mit Isolierverglasung.
++ Gas-Zentralheizung (im modernen Contracting-Modell seit 2026), Warmwasser auch zentral, Energieeffizienz D.
++ Keller mit gedämmter Decke und mit 8 eigenen Kellerabteilen.
++ MHF ist bereits geteilt in 8 Einheiten, wird aber nicht als WEG geführt.
++ Das Dach wurde 2007 neu mit Ziegeln eingedeckt.
++ Gemeinschaftsgarten + Remise mit SNR an WE 06
++ 4x Garage
++ Vollvermietet, 6 Wohnungen mit Staffelvereinbarung

support@wunderagent.de 0800 673 82 23



Lage

Im Herzen der wachstumsstarken Metropolregion Mitteldeutschland – ideal eingebettet zwischen den lebendigen Oberzentren Leipzig und Halle (Saale) – bietet die Große Kreisstadt Schkeuditz ein ebenso dynamisches wie lebenswertes Umfeld. Als einer der bedeutendsten Wirtschafts- und Logistikstandorte der Region überzeugt die Stadt durch eine erstklassige Infrastruktur, eine kontinuierlich positive Entwicklung und höchste Standortqualität. Dank der schnellen Anbindung an die Autobahnen A9 und A14, die Bundesstraße B6 sowie den Flughafen Leipzig/Halle sind sowohl regionale als auch internationale Ziele im Handumdrehen erreichbar. Gleichzeitig bringen S-Bahn und Straßenbahn Berufspendler wie Stadtentdecker schnell und bequem in die Leipziger Innenstadt sowie nach Halle.

Inmitten dieser hervorragend vernetzten Region punktet das direkte Wohnumfeld mit einer angenehm ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft, die entspanntes Wohnen abseits der großen Hauptverkehrsachsen ermöglicht. Hier genießen Bewohner das Beste aus zwei Welten: eine gepflegte, wohnwirtschaftlich geprägte Umgebung und kurze Wege zu allem, was das tägliche Leben angenehm macht. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindertagesstätten und Schulen sind schnell und unkompliziert erreichbar.

Für den perfekten Ausgleich zum Alltag sorgt der hohe Freizeit- und Erholungswert vor der Haustür. Grüne Parkanlagen, die weitläufigen Auenlandschaften der Weißen Elster sowie gut ausgebaute Rad- und Wanderwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein. So entsteht eine harmonische Verbindung aus urbaner Nähe, optimaler Erreichbarkeit und naturnaher Wohnqualität

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

Lage

– ideale Voraussetzungen für alle, die ein zukunftssicheres und rundum stimmiges Zuhause suchen.

Sonstiges

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit Ihrem persönlichen WunderAgenten!

****

WunderAgent – Mein Partner rund um Immobilien.

Von der möblierten 1-Zimmer-Wohnung bis zum Mehrfamilienhaus, wir betreuen Ihre Immobilie.

****

Hinweis: Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens des Auftraggebers getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden.

Bilder



Sonstiges



Sonstiges

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

Grundriss

WunderAgent

Jetzt schnell und sicher Immobilie verkaufen
und entspannt in die Zukunft blicken



Wir bewerten Ihre Immobilie **kostenlos** und **unverbindlich** und beraten Sie zu allen Themen rund um den Verkauf.

Unser Leistungspaket:

- ✓ Immobilienbewertung innerhalb von 24 Stunden
- ✓ Persönliche und professionelle Beratung unserer Immobilienexperten
- ✓ Verkaufsgarantie durch großes und qualifiziertes Käufer-Netzwerk

Jetzt Marktwert ermitteln lassen!

Telefon 0800/673 82 23
oder
www.wunderagent.de/immobilienbewertung

Bekannt aus
rbb ZEIT ONLINE Haus & Grund bvfi

support@wunderagent.de 0800 673 82 23

WunderAgent

Wir beraten Sie gern.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail:

✉ support@wunderagent.de

0800 673 82 23

www.wunderagent.de

Haftungsausschluss

Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens Verkäufer/Vermieter getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden. Auch hierfür übernimmt WunderAgent keine Haftung.