

2-Zi.-EG-Wg. mit Mietpotential! Terr., SP, Zentral im Ballungsraum Halle/Leipzig, JNKM 3.492 Euro



Teuditzer Straße 1b, 06231 Tollwitz

Details

externe Objnr	RA-4153	Ort	Tollwitz
Betreuer	René Anscheit	Land	Deutschland
Objektart	Wohnung	Bundesland	Sachsen-Anhalt
Objekttyp	Erdgeschoss	Etage	EG
Nutzungsart	Wohnen	Kaufpreis	59.985 €
Vermarktungsart	Kauf	Kaufpreis pro qm	1.176,18 €
Straße	Teuditzer Straße	mtl. Mieteinnahmen (Soll)	291 €
Hausnummer	1b	Hausgeld	379 €
PLZ	06231	Provisionspflichtig	Ja

Käuferprovision (Aussen)	2,975 %	wesentlicher	Gas
Verkäuferprovision (Innen)	2,975 %	Energieträger	
Wohnfläche	51 m ²	Heizungsart	Zentralheizung
Anzahl Zimmer	2	Befeuerung	Gas
Anzahl Balkone	1	Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Gesamtfläche	51 m ²	Boden	Laminat
Anzahl Badezimmer	1	Bad	Wanne
Anzahl Stellplätze	1	Balkon/Terrasse	Ja
MEA	37,76	Kellerraum	Ja
Baujahr	1997	Fahrradraum	Ja
Zustand	Gepflegt	Wasch/Trockenraum	Ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Kabel Sat TV	Ja
Endenergieverbrauch	128 kWh/(m ² a)	Ausrichtung	Südost
Energieausweis gültig bis	19.09.2028	Balkon/Terrasse	
Energieeffizienzklasse	C	Unterkellert	Ja
Warmwasser enthalten	Ja	Verfügbar ab (Text)	sofort
Baujahr lt.	1997	Vermietet	Ja
Energieausweis			

Beschreibung

zum Verkauf steht eine etwa 51qm große 2-Raum-EG-Wohnung, mit kleiner Terrasse und Pkw-Stellplatz, im Ortskern der Gemeinde Tollwitz, unmittelbar an einem kleinen Park gelegen.

Neben dem Kellerabteil zur Wohnung, befindet sich im Kellergeschoss ein separater Fahrradabstellraum, wie auch der zentrale Waschmaschinen-, und Trockenraum.

Das etwa 1996 erbaute MFH verfügt über 26 Wohneinheiten und ist aktuell voll belegt. Der aktuelle Mietvertrag zu dieser Wohnung besteht seit November 2014.

Wirtschaftliche Situation/Ertragsmöglichkeit;

KM: 291,- Euro (inkl. SP) / JNKM 3.492,- Euro

BKVz.: 399,- Euro

WM: 690,- Euro

HG: 379,- Euro (lt. WP 2026)*

= Überschuss Soll (WM-HG): 311,- Euro / 3.732,- Euro p.A.

* Die für das Wirtschaftsjahr 2026 geplant enthaltenen nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten, belaufen sich kumuliert auf 61,39 Euro/Monat, wovon 18,88 Euro in die Instandhaltungsrücklage einfließen und 5,- Euro eine Pachtzahlung für die Terrassenfläche an die WEG darstellt.

Wohnungen in dieser Art und Lage werden mittlerweile für etwa 7,50 Euro/qm + 25,- Euro für den Stellplatz vermietet. Das würde bei dieser Wohnung einer JNKM von 4.890, - Euro entsprechen. Damit verfügt die Wohnung über ein nicht unbeträchtliches Mietpotential.

Die jährliche Zuführung der Gemeinschaft in die Rücklage beträgt 6.000, - Euro/Jahr. Der Stand der Rücklage beträgt aktuell rd. 20.000, - Euro, geschuldet durch den Austausch der Heizungsanlage.

Neue Heizung!!

Die Gas-Heizung wurde gerade erst (November 2025) erneuert bzw. ausgetauscht, womit in dem Haus eine moderne und effiziente Zentralheizung vorhanden ist. Es wird davon ausgegangen, dass sich die warmen Betriebskosten durch einen geringeren Verbrauch um mindestens 20% reduzieren.

Mieteigentumsanteile 37,76 / 10.000

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter stehen aktuell leider keine Bilder aus der Wohnung zur Verfügung.

Lage

Ländlich, ruhig im Grünen und doch zentral im Großraum Leipzig/Halle, nur 4 Km zur BAB 9, Anschlussstelle Bad Dürrenberg, welche hier zwischen den Autobahnkreuzen der BAB 14 und BAB 38 liegt.

Damit ist die Verkehrsanbindung in den gesamten Ballungsraum sowie zum Fernwegenetz schlicht perfekt!

Unter anderem sind die Städte Leipzig UND Halle gleichermaßen in unter 30 Autominuten erreichbar. Natürlich sind damit ebenso alle großen Gewerbeansiedlungen in der Metropolregion optimal erreichbar.

An den ÖNPV ist der Ort per Bus angeschlossen. Der nächste Regionalbahnhof findet sich in etwa 3km Entfernung, wovon stündlich Züge z.B. den Hbf. Leipzig in 25 Minuten erreichen.

Ausstattung Beschreibung

- kleine Terrasse
- Laminat
- Bad mit Wanne, innenliegend
- WaMa-, und Trockenraum im Keller
- Pkw-Außenstellplatz
- Kellerabteil

Sonstige Angaben

Auf Wunsch stehen wir Ihnen gern persönlich mit weiteren Informationen zum Objekt und Eigentümer beratend und vermittelnd zur Verfügung. Bitte geben Sie uns dazu Ihre vollständigen Kontaktdaten (vollständiger Name, Anschrift nebst einer Telefonnummer) bekannt.

Die zu zahlende Maklerprovision beträgt für den Käufer 2,975 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis, verdient und zahlbar bei Vertragsabschluss.

Angebote werden nur mit Finanzierungsnachweis und vollständigen Kontaktdaten entgegengenommen.

Haftungsausschluss;

Alle Angaben haben wir vom Verkäufer oder Dritten erhalten. Für deren Richtigkeit können wir keine Haftung übernehmen.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

Unsere unabhängigen FINANZIERUNGSEXPERTEN unterbreiten Ihnen gern ein auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Finanzierungsangebot. So können wir einen günstigen Zinssatz sowie eine schnelle Angebotserarbeitung garantieren.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen, oder kennen jemanden der seine Immobilie verkaufen möchte? - Rufen Sie doch einfach an! 0341-904 79 71 oder 0172-95 140 35

Rechtshinweis

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf oder -vermietung ist nicht ausgeschlossen.

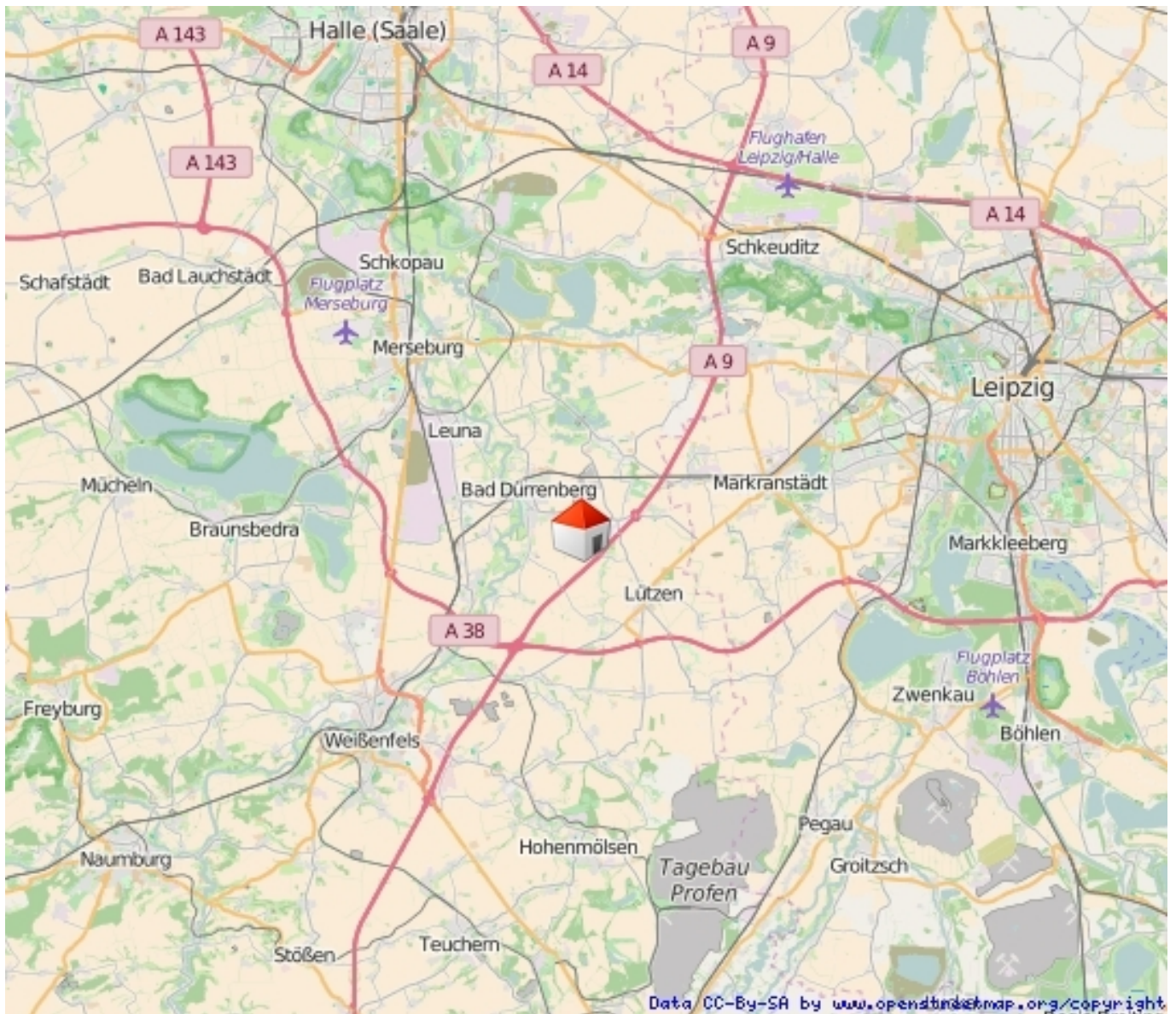


Straßenansicht





Grundriss



Lagekarte