

## Klein, Fein; Mein? 1-Zi.-DG-Wg. mit Blk., SP, Zentral im Ballungsraum Halle/Leipzig, + Mietpotential



Teuditzer Straße 1b, 06231 Tollwitz

### Details

externe Objnr	RA-4155	Straße	Teuditzer Straße
Betreuer	René Anscheit	Hausnummer	1b
Objektart	Wohnung	PLZ	06231
Objektyp	Dachgeschoss	Ort	Tollwitz
Nutzungsart	Wohnen	Land	Deutschland
Vermarktungsart	Kauf	Bundesland	Sachsen-Anhalt

Etage	2	Warmwasser enthalten	Ja
Kaufpreis	29.950 €	Baujahr lt.	1997
Kaufpreis pro qm	1.109,26 €	Energieausweis	
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	156,96 €	wesentlicher	Gas
Hausgeld	202 €	Energieträger	
Provisionspflichtig	Ja	Heizungsart	Zentralheizung
Käuferprovision (Aussen)	3,5 %	Befeuerung	Gas
Verkäuferprovision	3,5 %	Stellplatzart	Stellplatz im Freien
(Innen)		Boden	Laminat
Wohnfläche	27 m <sup>2</sup>	Bad	Dusche
Anzahl Zimmer	1	Küche	offene Küche
Anzahl Balkone	1	Balkon/Terrasse	Ja
Gesamtfläche	27 m <sup>2</sup>	Kellerraum	Ja
Anzahl Badezimmer	1	Fahrradraum	Ja
Anzahl Stellplätze	1	Wasch/Trockenraum	Ja
MEA	22,164	Kabel Sat TV	Ja
Baujahr	1997	Ausrichtung	Südost
Zustand	Gepflegt	Balkon/Terrasse	
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Unterkellert	Ja
Endenergieverbrauch	128 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Verfügbar ab (Text)	sofort
Energieausweis gültig bis	19.09.2028	Vermietet	Ja
Energieeffizienzklasse	C		

## Beschreibung

Klein, Fein, Mein?

zum Verkauf steht eine etwa 27 qm große 1-Zi-DG-Wohnung, mit kleinem Balkon 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 Januar 2018.

Wirtschaftliche Situation/Ertragsmöglichkeit;

KM: 156,96 Euro (inkl. SP) / JNKM 1.883,52 Euro

BKVz.: 203,-- Euro

WM: 359,96 Euro

HG: 202,-- Euro (lt. WP 2026)\*

= Überschuss Soll (WM-HG): 157,96 Euro / 1.895,52 Euro p.A.

\* Die für das Wirtschaftsjahr 2026 geplant enthaltenen nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten, belaufen sich kumuliert auf 44,59 Euro/Monat, wovon 11,08 Euro in die Instandhaltungsrücklage einfließen.

Wohnungen in dieser Art und Lage werden mittlerweile für mindestens 8,00 Euro/qm + 25,- Euro für den Stellplatz vermietet. Das würde bei dieser Wohnung einer JNKM von 2.892, - Euro entsprechen, womit diese Wohnung über ein sehr großes Mietpotential verfügt.

Die jährliche Zuführung der Gemeinschaft in die Rücklage beträgt 6.000, - Euro/Jahr. Der Stand der Rücklage betrug laut letzter Hausgeldabrechnung 2024 rd. 29.700, - Euro.

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 22,164 / 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

- Balkon
- offene Küche
- Laminat
- Bad mit Dusche, 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 3,5 % 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.

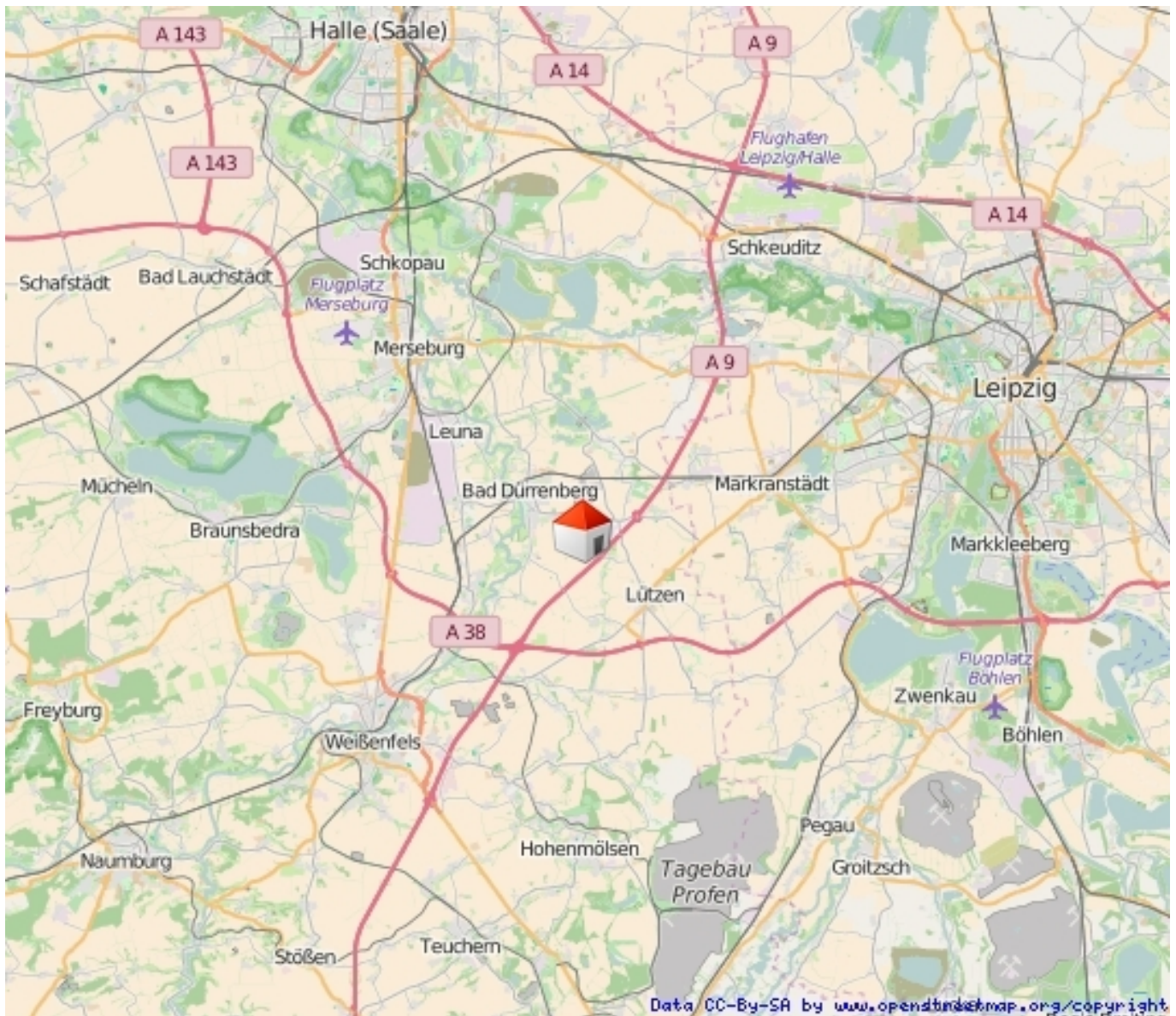




Straßenansicht



## Grundriss



Lagekarte