

Naumburg

# Vermietetes Wohnungspaket als stabile Kapitalanlage

????????? ??????????: 26268005



???? ??????: 208.000 EUR • ??????????: ca. 163 m<sup>2</sup> • ??????????: 7

??????? ????????: 26268005 - 06618 Naumburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 26268005 - 06618 Naumburg

?? ??? ??????

??????? ???????:	26268005	???? ?????	208.000 EUR
??????????	ca. 163 m²	??????????	??????
????????	7	??????????	Käuferprovision
????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
???? ???????????	1900		MwSt.) des
			beurkundeten
			Kaufpreises
		???? ???????????	2018
		??????????????	ca. 163 m²
		??????	

??????? ???????: 26268005 - 06618 Naumburg

????????????? ??????????

????????????????  
???????????

KEIN



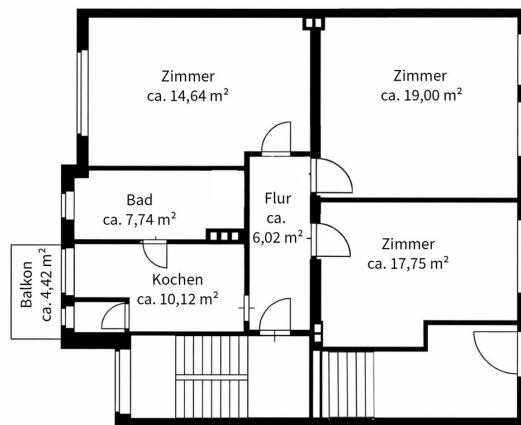
??????? ?????????: 26268005 - 06618 Naumburg

?? ????????



??????? ???????? : 26268005 - 06618 Naumburg

?? ????????





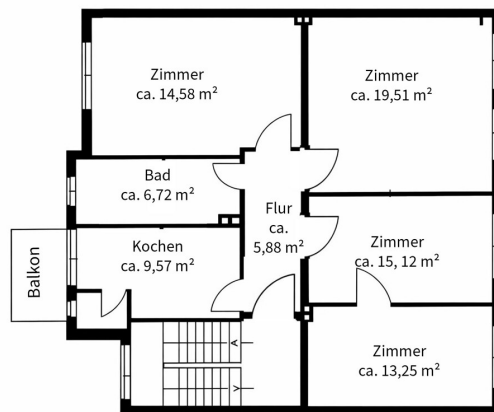
??????? ???????: 26268005 - 06618 Naumburg

?? ????????



??????? ???????: 26268005 - 06618 Naumburg

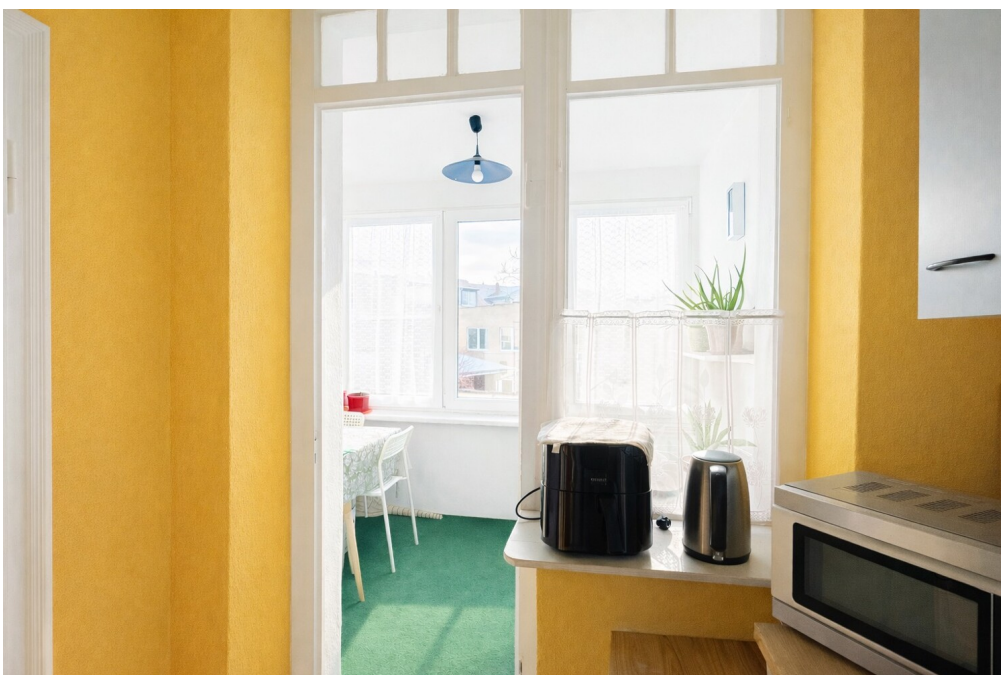
?? ????????





??????? ???????: 26268005 - 06618 Naumburg

?? ????????



??????? ???????: 26268005 - 06618 Naumburg

?? ????????



??????? ???????: 26268005 - 06618 Naumburg

?? ????????





??????? ???????: 26268005 - 06618 Naumburg

??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht ein vermietetes Wohnungspaket bestehend aus zwei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Naumburg (Saale).

Beide Wohnungen sind langfristig vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt insgesamt 1.200 Euro, entsprechend 14.400 Euro jährlich. Die Mietzahlungen erfolgen regelmäßig und planbar. Leerstand besteht nicht.

Das denkmalgeschützte Gebäude stammt aus dem Baujahr 1920 und wurde im Jahr 2018 umfassend instandgesetzt. Im Zuge der Sanierung wurden Fassade, Dach, Fenster, Sanitärbereiche sowie die Gastherme erneuert. Die Wohnungen sind funktional ausgestattet, robust im Alltag und auf dauerhafte Nutzung ausgelegt. Teilweise sind Holzfenster, teilweise Kunststofffenster verbaut. Jede Einheit verfügt über eine eigene Etagenheizung sowie eine zugeordnete Kellerbox.

Die Immobilie wird durch eine bestehende Hausverwaltung sowie einen Hausmeister vor Ort betreut. Die laufende Bewirtschaftung ist organisiert und strukturiert.

Wohnungsübersicht:

- Erdgeschosswohnung: 3 Zimmer, ca. 75 m<sup>2</sup>
- Wohnung im 1. Obergeschoss: 4 Zimmer, ca. 88 m<sup>2</sup>

Wirtschaftliche Kennzahlen:

- Kaufpreis: 208.000 Euro
- Jahreskaltmiete: 14.400 Euro
- Rendite: ca. 6,9 Prozent

Das Wohnungspaket befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage von Naumburg (Saale). Die Umgebung ist geprägt von stabiler Wohnnutzung. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und öffentliche Einrichtungen sind gut erreichbar. Naumburg ist ein etabliertes Mittelzentrum mit historischer Altstadt, verlässlicher Infrastruktur und konstanter Wohnraumnachfrage.

Dieses Wohnungspaket richtet sich an Anleger mit langfristigem Fokus. Es bietet laufende Mieteinnahmen, eine klare Kostenstruktur und eine Substanz ohne akuten Instandhaltungsbedarf. Die Immobilie ist funktional saniert, nicht auf optische Effekte



ausgelegt und damit gut kalkulierbar. Ein ruhiges Bestandsinvestment mit planbarem Betrieb und nachhaltiger Perspektive.

Das Mehrfamilienhaus ist ein Kulturdenkmal nach §2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA (Bestandteil eines Denkmalbereiches).

??????? ?????????: 26268005 - 06618 Naumburg

????? ????????????

Die Höhe der vom Käufer bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS zu entrichtende Provision/Maklercourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie:

3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.

Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden. Die Höhe der vom Käufer bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS zu entrichtende Provision/Maklercourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie:

3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.

Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ???????: 26268005 - 06618 Naumburg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Marcel Dorsch

Sophienstraße 22, 07743 Jena

Tel.: +49 3641 - 27 11 444

E-Mail: [jena@von-poll.com](mailto:jena@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)