

EXPOSÉ

Verkauf Mehrfamilienhaus



Objekt

06112 Halle
Landsberger Str. 63a

Kaufpreisvorstellung

EUR 550.000,00

Angaben zum Grundstück und zum Objekt

Grundbuchdaten: Grundbuch Halle-Saalkreis
Blatt 13970
Flur 6
Flurstück 1934/32
Grundstücksfläche 614 qm

Eigentümer: GbR Pratsch – Voigt
Mühlweg 1
06184 Kabelsketal

Ansprechpartner: Herr Dr. Eckhard Pratsch 0151 – 150 478 91
Herr Jürgen Voigt 0171 – 651 418 1

Lage



Informationen zum Objekt

Das Immobiliengrundstück Landsberger Str. 63a wurde in den Jahren 1901/1902 erbaut.

Es entstand als Wohngebäude mit einem Vorder- und Hinterhaus.

Bis zum heutigen Tage wird dieses Objekt ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Durch die jetzigen Eigentümer, die GbR Pratsch – Voigt, wurde das Objekt in den Jahren 1997/1998 grundhaft saniert.

Es steht nicht unter Denkmalschutz, auch handelt es sich nicht um ein Flächendenkmal.

Trotzdem wurde von den jetzigen Eigentümern zum Zeitpunkt der Sanierung Wert darauf gelegt, die Klinkerfassade in ihrer ursprünglichen Gestalt zu erhalten.

Wesentliche Sanierungsmaßnahmen waren

- das Anbringen eines Vollwärmeschutzes;
- Ausbau des Dachgeschosses im Vorderhaus;
- kompletter Einbau neuer Fenster und Türen entsprechend der Wärmeschutzverordnung aus dem Jahr der Sanierungsarbeiten
s o w i e
- die komplette Erneuerung der technischen Infrastruktur des Objektes.

Nach den Sanierungsmaßnahmen entstanden insgesamt 14 Wohnungen.

Die 8 Wohnungen im Vorderhaus wurden mit entsprechenden Balkonanlagen versehen.

Aus Strukturgründen und dem geringen Platzbedarf im Hofbereich war ein Anbau von Balkonen im Hinterhaus nicht möglich.

Das Objekt war seit dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Sanierung im Durchschnitt zu 70 % vermietet und hat einen normalen Rückstau an Reparaturen und Instandsetzungen.

Der Mietzins, welcher in dieser Lage der Stadt realistisch erzielbar ist, liegt bei ca. EUR 4,20/qm Wohnfläche.

Die Betriebsnebenkosten liegen im Durchschnitt, aber auch in Abhängigkeit vom individuellen Verbrauch, bei ca. EUR 2,70/qm.

Die Eigentümer haben das Immobiliengrundstück erworben und saniert aus steuerlichen Gründen.

Dieses Ergebnis ist erreicht, so dass die Absicht besteht es zu veräußern.

Wohnungsgrößen, Lage und Vermietungsstand

WE-Nr.	Anz. der Zimmer (zzgl. Küche + Bad)	Wohnfläche (m ²)	Vermietungsstand (*)
<u>Vorderhaus</u>			
01	2	72,0	vermietet
02	2	59,3	vermietet
03	3	83,0	Leerstand
04	3	83,0	vermietet
05	3	83,0	Leerstand
06	3	82,0	Leerstand
07	4	103,0	vermietet
08	2	63,0	vermietet
<u>Hinterhaus</u>			
09	3	81,5	Leerstand
(incl. Terrasse)			
10	1	24,0	vermietet
11	2	60,5	vermietet
12	3	74,5	vermietet
13	2	60,0	vermietet
14	3	74,5	Leerstand

(*) Januar 2009