

Stauchitz / Seerhausen

# SANIERTES RITTERGUT BEI RIESA MIT 48.500 € MIETEINNAHMEN IM JAHR

????????? ??????????: 22229048



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

???? ??????: 720.000 EUR • ??????????: ca. 865 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 2.805 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 22229048 - 01594 Stauchitz / Seerhausen

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

???????? ??????????: 22229048 - 01594 Stauchitz / Seerhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	22229048	????? ???????	720.000 EUR
?????????????	ca. 865 m <sup>2</sup>	????????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????????	
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????????	
????? ??????????????	1800	?????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ??????????????	14 x ?????????????? ?????? ??????????????		
		????? ????????????????	2018
		?????????	????????
		????????????????	
		?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	??????

???????? ??????????: 22229048 - 01594 Stauchitz / Seerhausen

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

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

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



??????? ???????: 22229048 - 01594 Stauchitz / Seerhausen

?? ????????





??????? ???????: 22229048 - 01594 Stauchitz / Seerhausen

?? ????????





???????? ??????????: 22229048 - 01594 Stauchitz / Seerhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 22229048 - 01594 Stauchitz / Seerhausen

?? ?????????





??????? ???????: 22229048 - 01594 Stauchitz / Seerhausen

?? ????????



???????? ??????????: 22229048 - 01594 Stauchitz / Seerhausen

?? ?????????



??????? ???????: 22229048 - 01594 Stauchitz / Seerhausen

?? ????????





??????? ???????: 22229048 - 01594 Stauchitz / Seerhausen

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

Diese um das Jahr 1800 erbaute und seit 1996 umfangreich sanierte Mehrfamilienhaus lässt das Herz eines jeden Eigennutzers und Kapitalanlegers höher schlagen. Eine Kaufgelegenheit, wo eigentlich alles passt. Die traumhafte Lage, der gute Zustand und nicht zuletzt die gewachsene Mieterstruktur sprechen an. Aktuell teilen sich auf ca.865 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche 14 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit auf. Bis auf 3 sind alle Einheiten vermietet und präsentieren sich in einem guten Zustand. Die Wohnungen wurden über die vergangenen Jahre fortlaufend, nach dem Auszug der jeweilige Mieter saniert. Die Gesamtmieteinnahmen belaufen sich auf ca. 48.500 Euro, wobei wir hier noch erhebliches Steigerungspotential sehen. Lediglich ein kleiner Teil des Hauses müsste noch saniert werden, ist aber vermietet. Das ca. 2805 m<sup>2</sup> große Grundstück ist komplett angelegt. U.a. befinden sich hier 12 KFZ-Stellplätze. Alles in allem eine Kaufgelegenheit für Kapitalanleger die auch noch mit den aktuellen Zinsen übereinstimmen.

??????? ?????????: 22229048 - 01594 Stauchitz / Seerhausen

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

- \*Objekt besteht aus einem Vorder-, Mittel- und Haupthaus mit 14 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit\*
- \*kein Denkmalschutz\*
- \*bis auf drei Einheiten sind alle Wohnungen und ein Gewerbe vermietet\*
- \*es ist noch ausreichend ausbaufähige Dachbodenfläche vorhanden\*
- \*vorwiegend Bruchsteinmauerbau tlw. Meterdick\*
- \*Gewölbedecken im Keller\*
- \*Holzfenster mit Iso-Verglasung, tlw. Kunststoffdachfenster\*
- \*Böden: Laminat, PVC, Fliesen und Steinböden\*
- \*wesentlicher Energieträger: Öl und Gas
- \*Ablesung über separate Zähler der Wohnungen\*
- \*Breitbandinternet (seit 06/2022)\*
- \*Gartennutzung für die Mieter\*
- \*14 Frestellplätze\*
- \*Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt bei Besichtigung vor\*

??????? ???????: 22229048 - 01594 Stauchitz / Seerhausen

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

Seerhausen liegt am Rand der Lommatzscher Pflege, zwischen der Elbe und dem sächsischen Burgen- und Heide- und Heideland. Oschatz und Riesa sind jeweils 8 km entfernt. Die B 6 und die B 169 verlaufen direkt durch den Ort. Seerhausen hat einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Riesa–Chemnitz. Die im Kreis Meißen an der Elbe gelegene Große Kreisstadt Riesa (ca. 30.000 Einwohner) ist vor allem ein starker Wirtschaftsstandort, besitzt aber auch eine Studienakademie Riesa (4.500 Studenten) sowie den Riesaer Binnenhafen. Doch Riesa hat noch viel mehr zu bieten: Die SACHSENarena (9.000 Sitzplätze/13.000 Stehplätze) ist eine der größten Veranstaltungshallen in Ostdeutschland und lockt mit Sport und Kultur zahlreiche Gäste in die Stadt. Touristisch interessant sind z.B. auch der Elberadweg, die romantische Klosteranlage, die Neue Elbland Philharmonie und die Sommerakademie.



??????? ???????: 22229048 - 01594 Stauchitz / Seerhausen

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

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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 22229048 - 01594 Stauchitz / Seerhausen

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

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

Kevin Hassel

---

Meißner Straße 82-84 Radebeul  
E-Mail: radebeul@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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