



## Gepflegtes Mehrfamilienhaus Marienstraße 24 · 04420 Markranstädt

Gesamtnutzfläche 10 WE: ca. 523m<sup>2</sup>

Kaufpreise von 100.188,00€  
bis 141.050,00€



## Objektdaten

Baujahr	ca.	1905
Nutzflächen 10 WE insg.	ca.	523m <sup>2</sup>
Ø-Miete/m <sup>2</sup>		5,63€
Bei Neuvermietung		7,50€/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	ca.	450m <sup>2</sup>
Flurstück		366/d
Gemarkung		Markranstädt

### Lagebeschreibung

Die Stadt Markranstädt hat ca. 15.000 Einwohner und befindet sich unmittelbar an der südwestlichen Stadtgrenze Leipzigs bzw. am Westufer des Kulkwitzer Sees. Durch die Nähe zur Großstadt Leipzig und zum Interkontinentalflughafen Leipzig-Halle (12 km), die Bahnstation, zwei Anschlüsse an die A9, zwei Anschlüsse an die A38 und den Anschluss an den Mitteldeutschen Verkehrsverbund verfügt der Ort über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Im Stadtgebiet kreuzen sich die Bundesstraßen B87 und B186. In unmittelbarer Umgebung der Immobilie befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Arztpraxen sowie gastronomische Einrichtungen. Das Stadtzentrum befindet sich nur fünf Minuten zu Fuß entfernt. Großer Beliebtheit erfreut sich der Anfang der 1970er Jahre aus dem Tagebau-Restloch entstandene "Kulkwitzer See" mit 160 ha Wasserfläche und 200 ha Uferzone. Er liegt zum großen Teil auf Markranstädter Flur und ist in wenigen Minuten erreichbar.

### Objektbeschreibung

Das voll unterkellerte, fünfgeschossige Mehrfamilienhaus wurde um 1905 auf einem ca. 450 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und im Jahr 1999 kernsaniert. Auf einer Gesamtnutzfläche von ca. 531 m<sup>2</sup> verteilen sich zehn Wohneinheiten, welche mit Balkonen ausgestattet sind. Weiterhin verfügt das Objekt über einen Personenaufzug sowie einen Garten. Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung.

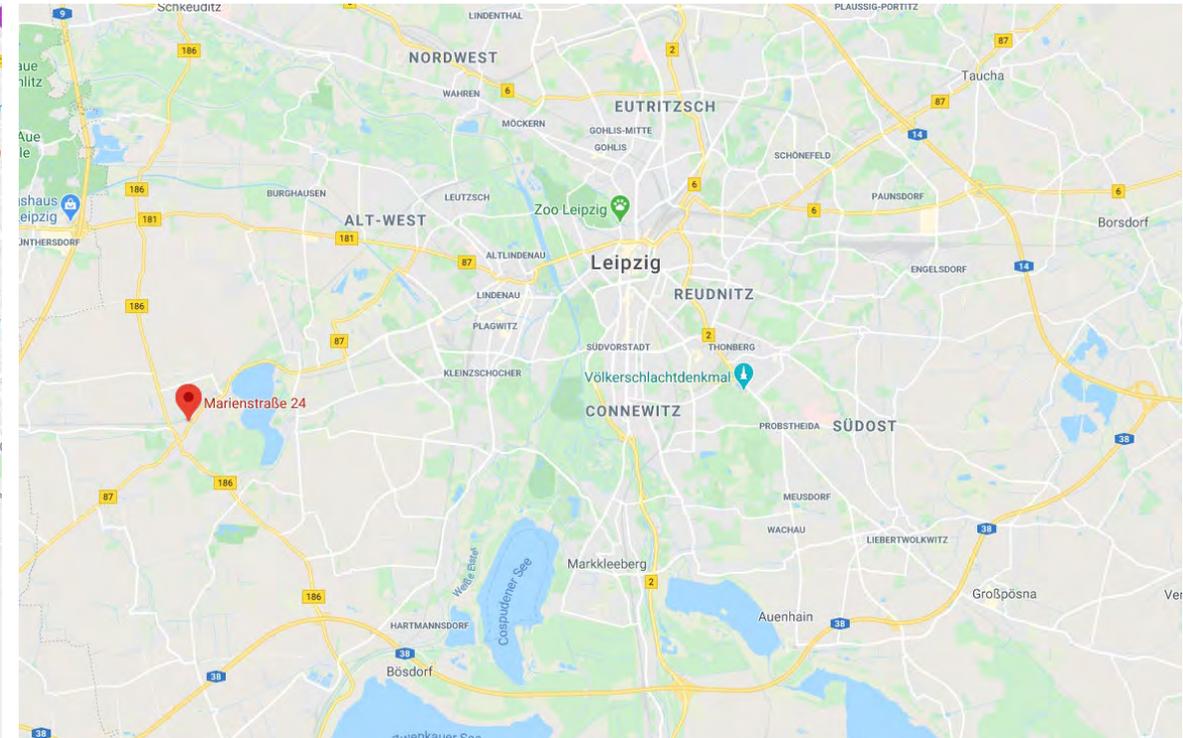
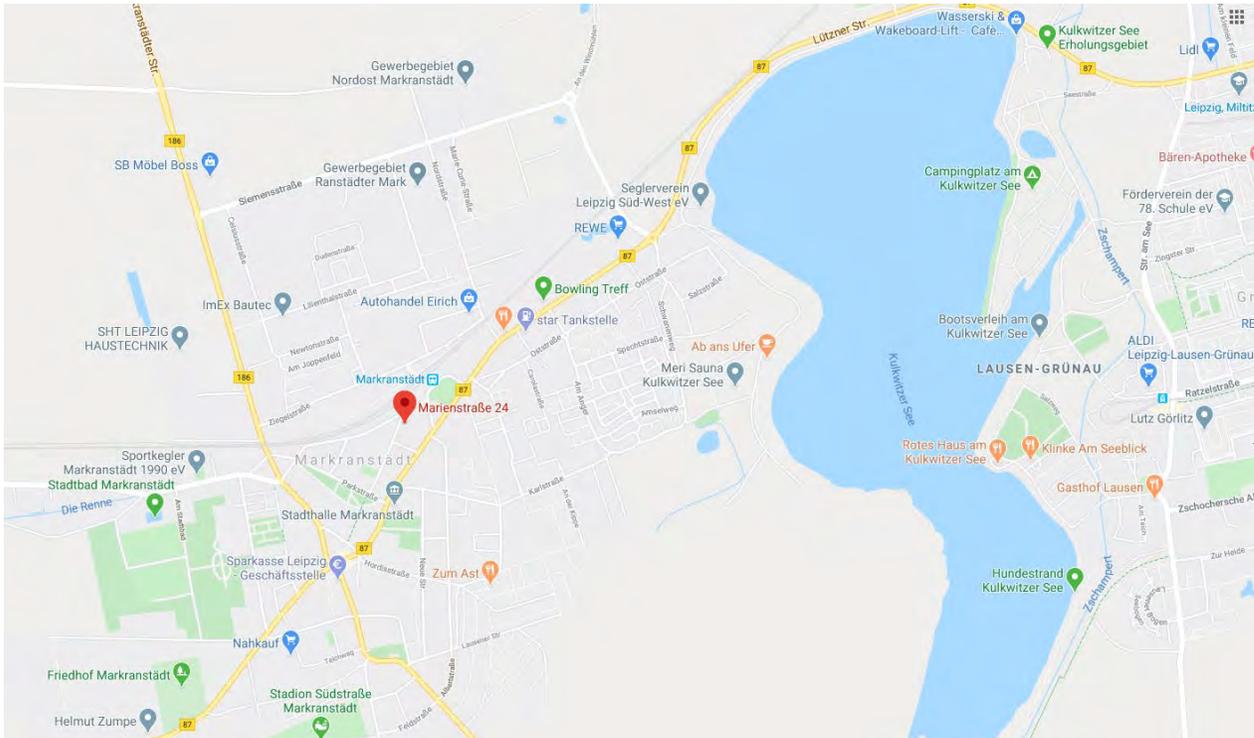
### Energieausweis

Ausweistyp: Verbrauch • Wesentlicher Energieträger: Gas • Verbrauchskennwert: 119,00 kWh/m<sup>2</sup> inkl. Warmwasser

### Eckdaten

Personenaufzug • Balkone • Garten

# Lageplan



# Kaufpreisliste

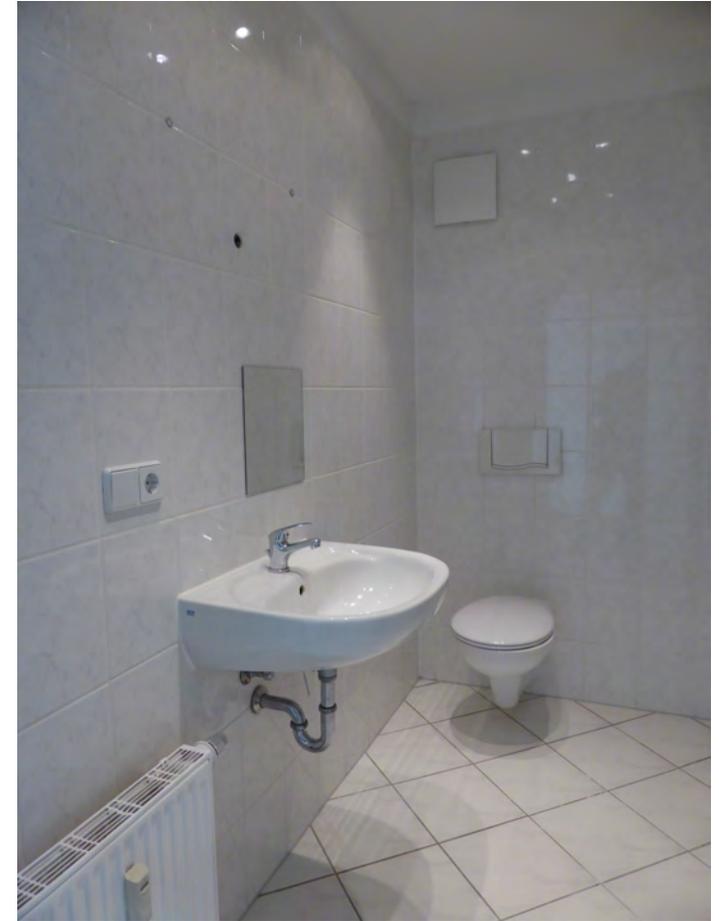
EINHEIT	LAGE	STATUS	FLÄCHE	NETTOMIETE	MIETE / M <sup>2</sup>	*SOLL MIETE 7,50€/m <sup>2</sup>	KAUFPREIS/M <sup>2</sup>	KAUFPREIS
WE01	EGL	verm.	47,25	269,80 €	5,71 €	354,38 €	2.400,00 €	113.400,00 €
WE02	EGR	verm.	41,40	244,26 €	5,90 €	310,50 €	2.420,00 €	100.188,00 €
WE03	1.OGL	verm.	54,35	329,90 €	6,07 €	407,63 €	2.480,00 €	134.788,00 €
WE04	1.OGR	verm.	54,25	323,87 €	5,97 €	406,88 €	2.480,00 €	134.540,00 €
WE05	2.OGL	verm.	54,35	279,90 €	5,15 €	407,63 €	2.400,00 €	130.440,00 €
WE06	2.OGR	verm.	54,25	279,93 €	5,16 €	406,88 €	2.400,00 €	130.200,00 €
WE07	3.OGL	verm.	54,35	279,90 €	5,15 €	407,63 €	2.400,00 €	130.440,00 €
WE08	3.OGR	verm.	54,25	406,88 €	7,50 €	406,88 €	2.600,00 €	141.050,00 €
WE09	DGL	verm.	54,25	279,93 €	5,16 €	406,88 €	2.400,00 €	130.200,00 €
WE10	DGR	verm.	54,30	244,89 €	4,51 €	407,25 €	2.400,00 €	130.320,00 €
<b>SUMME</b>			<b>523,00</b>	<b>2.939,27 €</b>	<b>5,63 €</b>	<b>3.922,50 €</b>		<b>1.275.566,00 €</b>
<b>SUMME p. a.</b>				<b>35.271,21 €</b>		<b>47.070,00 €</b>		

\*Die Mieten sind perspektivisch bei Neuvermietung auf ca. 7,50€/m<sup>2</sup> p.m. Wohnfläche steigerungsfähig. Im näheren und unmittelbaren Umfeld liegt die Angebotsmiete zwischen 5,50€/m<sup>2</sup> - 8,00€/m<sup>2</sup> p.m..(Quelle: Immobilienscout24.de)

# Fassadenbilder



## Innenbilder



## Kontakt

### Ihr Ansprechpartner:

Andreas Schott  
Geschäftsführer

German Real Estate neun GmbH & Co. KG  
Bürgerreuther Str. 29  
D-95444 Bayreuth

Telefon +49 (0)921 / 73 03 08 00

Telefax +49 (0)921 / 73 03 08 01

E-Mail: [a.schott@sachwertcapital.de](mailto:a.schott@sachwertcapital.de)

## Impressum

Herausgeber:

German Real Estate Group, Bürgerreuther Str. 29, 95445 Bayreuth

Haftungsausschluss:

Die Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig geprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Das Exposé stellt kein Angebot dar. Maßgeblich sind vielmehr die Angaben und Zusagen in dem zum Kauf der angebotenen Immobilie abzuschließenden notariell beurkundeten Kaufvertrag. Es obliegt dem Erwerber, vor Abschluss des Kaufvertrages zu prüfen, ob die Wohneinheiten seinen Wünschen und dem von ihm mit dem Erwerb verfolgten Zweck gerecht werden. Alle bildlichen Darstellungen der Räume, des Gebäudes, der Umgebung und der Grundrisse sind künstlerische Illustrationen. Abweichungen in der Ausführung sind möglich.