

Expose'

PPI250302

Renditestarkes Mehrfamilienhaus

- Gründerzeitviertel-
- Mietsteigerungspotenzial-
- bevorzugte Wohnlage-

Kurt-Weill-Str. 5
06844 Dessau-Roßlau



OBJEKTVORSTELLUNG

In Mitten des Gründerzeitviertels im Dessauer Norden und eingebettet zwischen weiteren liebevoll sanierten Mehrfamilienhäusern befindet sich die hier angebotene Immobilie.

Das Gebäude wurde im Jahre 1996 aufwendig modernisiert und verfügt aktuell über eine Wohnfläche von 531 qm, sowie im Erdgeschoss über eine Gewerbeeinheit mit weiteren 120 qm.

Alle sieben Wohneinheiten wurden in den zurückliegenden Jahren laufend instand gehalten.

Die Immobilie erfuhr im Jahre 2022 nochmals eine nachhaltige Aufwertung, indem die Gewerbeeinheit hochwertig und dem Zeitgeist entsprechend modernisiert wurde.

Aufgrund der aktuell vergleichsweise sehr moderaten Mieterträge, verfügt dieses Objekt über enormes Mietsteigerungspotenzial.



Kaufpreis:	695.000 EUR
Wohnfläche:	531 qm
Gewerbefläche:	120 qm
Grundstücksfläche:	295 qm
Baujahr:	ca.1900
Provision:	4,76% incl. 19% USt.



MAKROLAGE

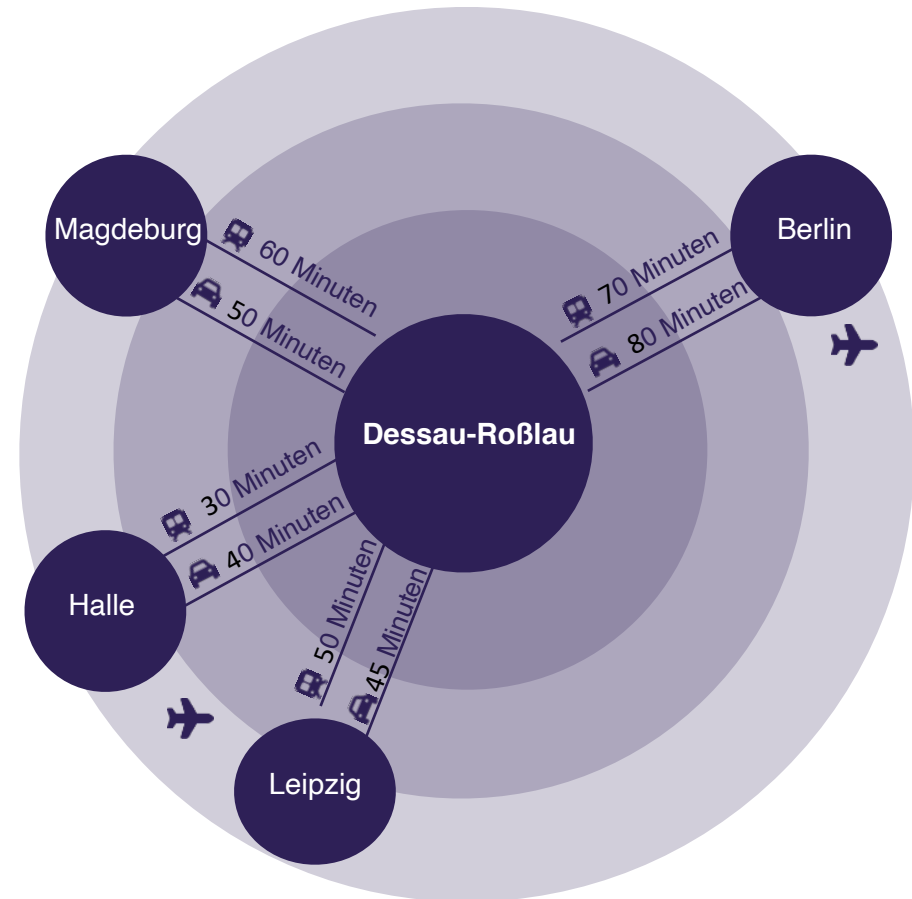
Dessau-Roßlau ist mit aktuell ca. 83.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt und eines von drei Oberzentren des Landes Sachsen-Anhalt.

Strategisch hervorragend gelegen im Industriedreieck Halle-Leipzig-Dessau etablierte sich die Stadt zum innovativen Standort der Pharmaindustrie und traditionell des Maschinen- und Anlagenbaus.

Weit über die Grenzen Deutschlands bekannt ist zudem die Hochschule Anhalt mit Ihrem Campus auf dem berühmten Bauhaus-Gelände.

Der Dessauer Hauptbahnhof ist Haltepunkt des ICE und Verkehrsknoten der Region mit direkten Verbindungen nach Berlin, Hamburg und München.

Zudem verfügt Dessau über zwei direkte Anschlüsse an die Autobahn 9 und mit der B185 und B184 führen zwei Bundesstraßen durch die Doppelstadt.



MIKROLAGE

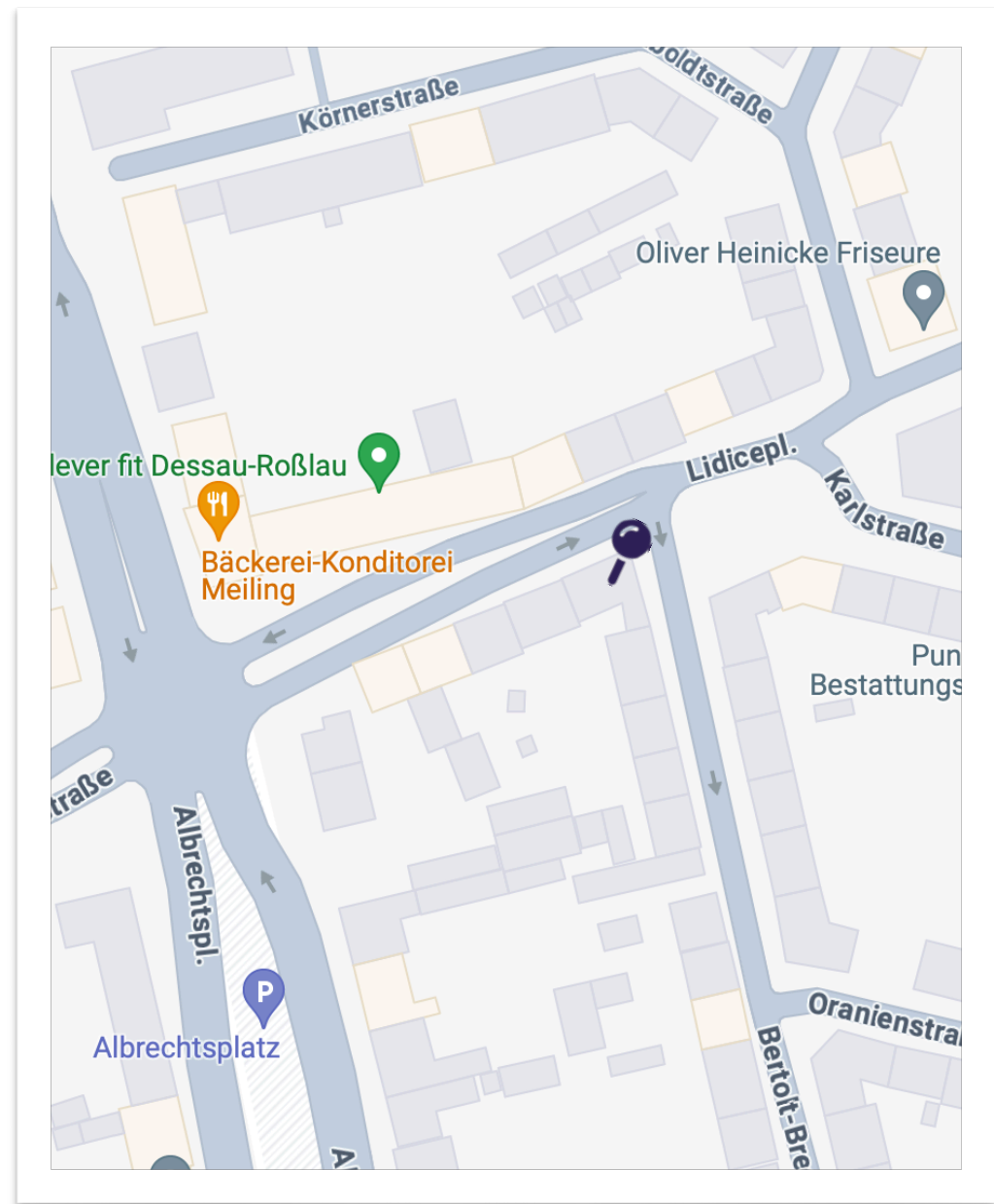
Im Stadtteil Dessau-Nord befindet sich der größte zusammenhängende Teil der verbliebenen Gründerzeit- und Jugendstilarchitektur der Doppelstadt.

Hier wurden und werden, gefördert durch Stadt und Land, größte Anstrengungen unternommen das vorhandene Gebäudeensemble zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Heute präsentiert sich Dessau-Nord, umgeben von atemberaubender Kultur- und Naturlandschaft, als bevorzugte Wohnlage.

In unmittelbarer Nähe findet man Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Sportstätten, Ärzte, Kindertagesstätten, eine Grundschule, sowie ein Gymnasium.

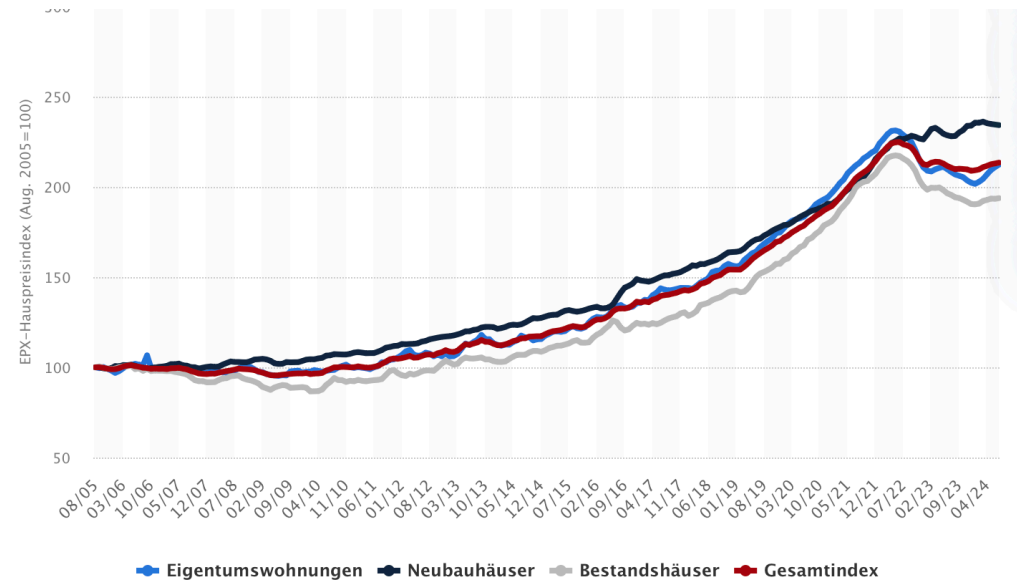
Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut und von der 100m entfernten Bushaltestelle können Sie halbstündlich von 4:30 - 21:00 Uhr mit der Linie 13 in wenigen Minuten das Zentrum und den Hauptbahnhof erreichen.



Investition & Wirtschaftlichkeit

Kaufpreis	695.000 EUR
Grunderwerbssteuer (5 %)	34.750 EUR
Notar/Grundbuch (2 %)	13.900 EUR
Maklerprovision (4,76%)	33.082 EUR
Gesamtinvestition	776.732 EUR

Kaufpreis je m2 Wohnfläche	1.067 EUR
Jahresnettokaltmiete	45.264 EUR
Kaufpreisfaktor	15,3
Bruttomietrendite	6,5 %



Hauspreis-Index EXP. (2024, Juli). Europace. <https://report.europace.de/epx-hedonic/>
© OpenStreetMap.org

Der durchschnittliche Kaufpreis je m2 lag im 2.Quartal 2025 für Immobilien in Dessau-Nord bei **1.777 EUR/m2**. Quelle: [immoscout24.de](https://www.immoscout24.de)

Die Bruttomietrendite beschreibt das Verhältnis der zu erwartenden Jahresnettokaltmiete zum Kaufpreis. Renditen ab 4% gelten als sehr gut.



Ertragssituation

Flächen		Kaltmiete pro m ²	Kaltmiete pro Monat	vermietet seit
Gewerbefläche EG	120 m²	5,83 EUR/m²	700 EUR	01.07.2023
Gesamtwohnfläche	531 m²		3.072 EUR	
WE im EG re.	45 m ²	6,00 EUR/m ²	270 EUR	01.02.2023
WE im 1. OG re.	72 m ²	4,79 EUR/m ²	345 EUR	01.12.2022
WE im 1. OG li.	111 m ²	5,23 EUR/m ²	580 EUR	01.01.2022
WE im 2.OG re.	72 m ²	4,85 EUR/m ²	349 EUR	01.09.2020
WE im 2.OG li.	111 m ²	7,81 EUR/m ²	868 EUR	26.08.2021
WE im DG re.	48 m ²	5,94 EUR/m ²	285 EUR	01.02.2023
WE im DG li.	72 m ²	5,21 EUR/m ²	375 EUR	01.09.2020

Der Mietspiegel von Dessau-Roßlau sieht für das Jahr 2024 bei Mietwohnungen im Bereich von Dessau-Nord eine Durchschnittsmiete von **6,84 EUR/m²** vor.

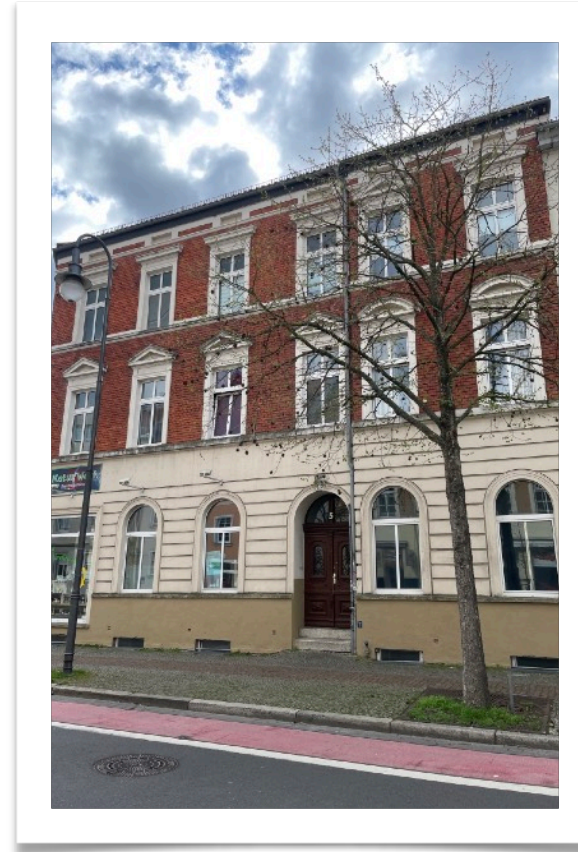
Im Hinblick auf die derzeitige Ertragssituation besteht somit noch **erhebliches Renditepotenzial.**



Objektfotos

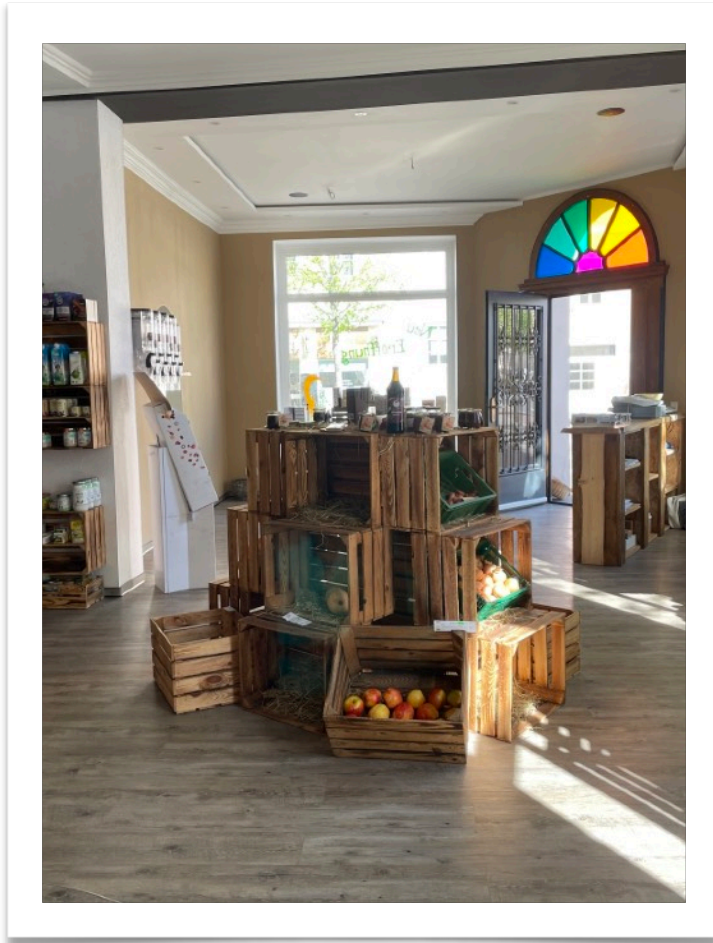


Straßenansicht mit Eingang Gewerbeeinheit

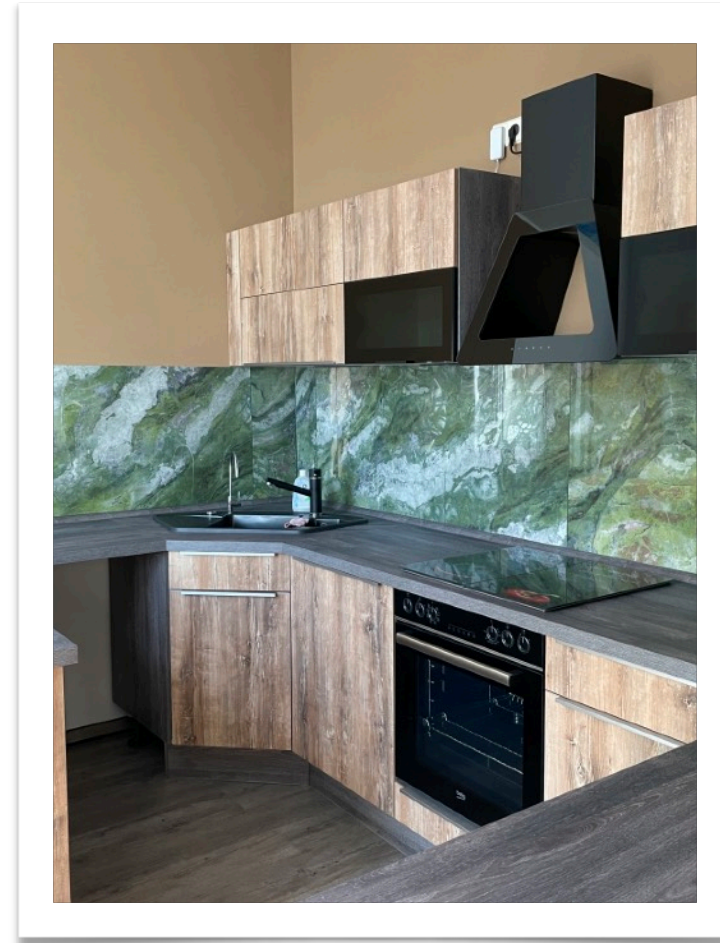


Straßenansicht mit Eingang Wohneinheiten



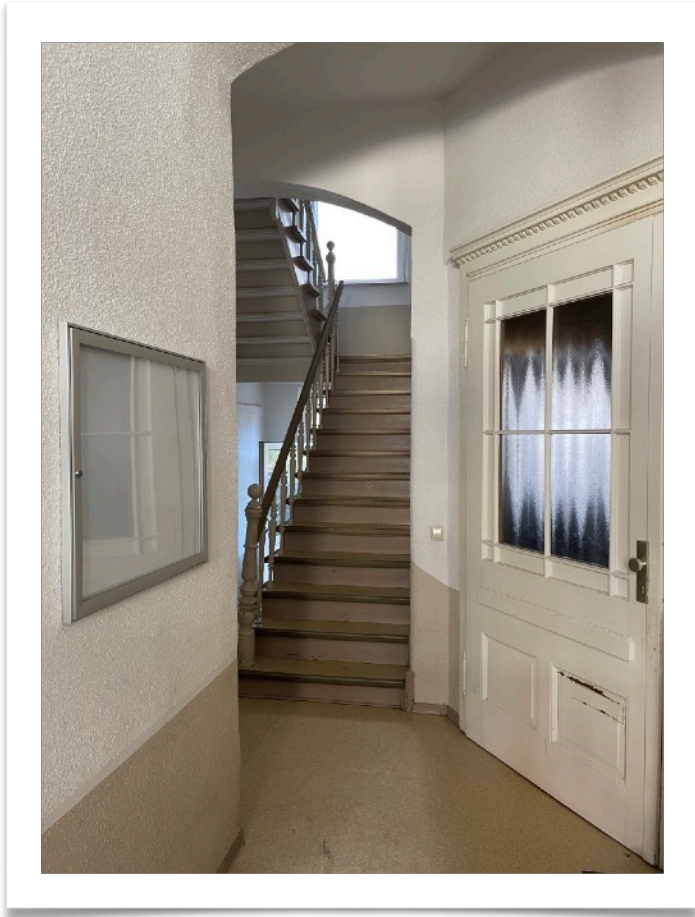


Ladengeschäft EG

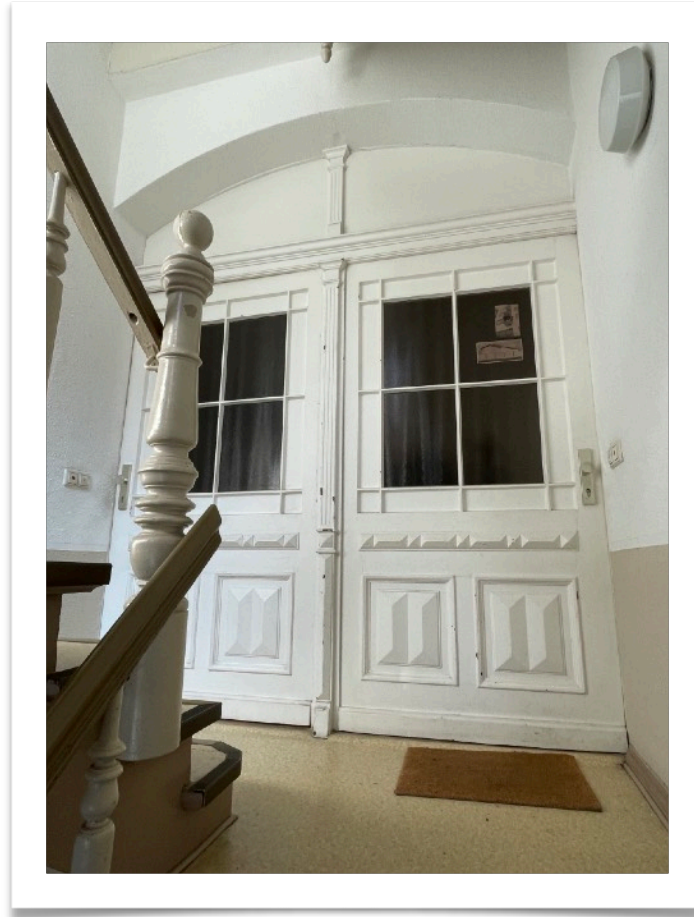


Küche Gewerbeeinheit



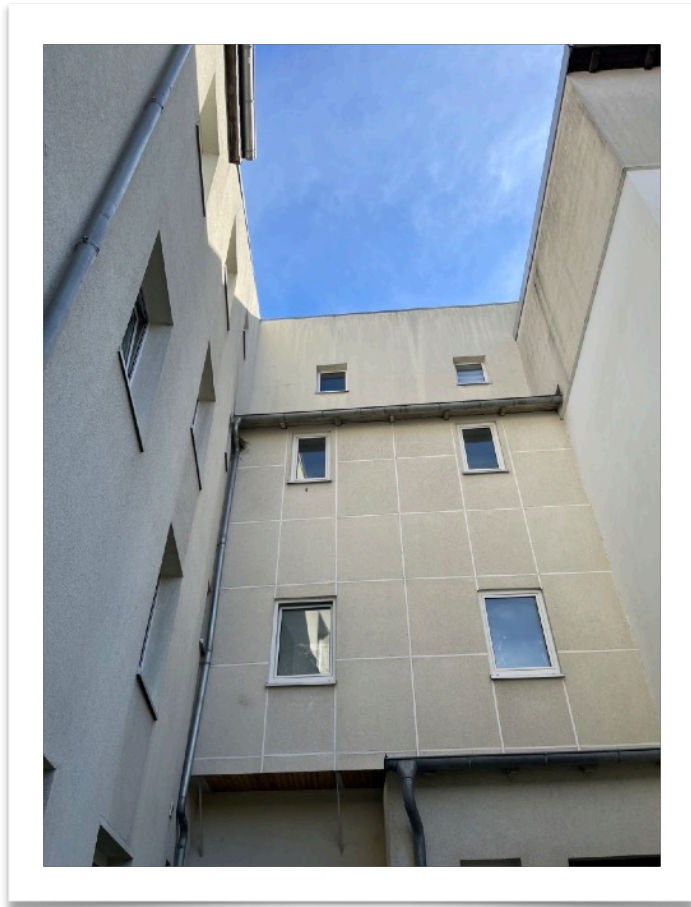


Flurbereich Erdgeschoss

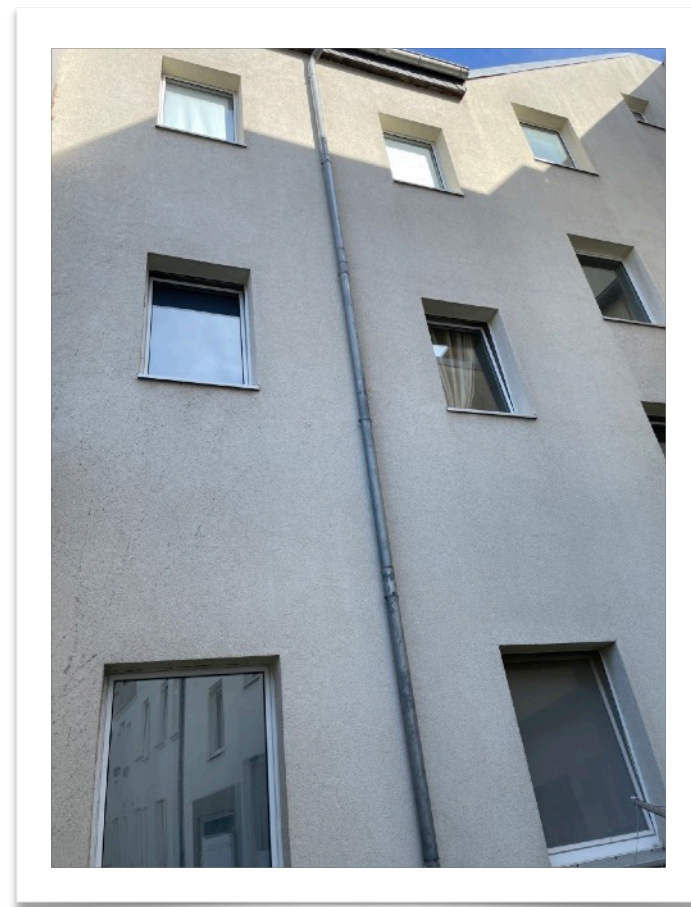


Zugang Wohnungen Obergeschoss





Hofseitige Ansicht



Rückseite



Sonstiges

Provisionshinweis:

Käuferprovision: 4,76% inkl.19% USt.

Verdient und fällig bei Beurkundung

Wir haben dieses Exposé auf Grundlage der Angaben des Eigentümers erstellt und übernehmen keine Gewähr für Richtig- und Vollständigkeit.

Sind Ihre finanziellen Angelegenheiten geklärt und kann somit durch uns ein entsprechender Eigenkapital- oder persönlicher Finanzierbarkeitsnachweis abgefordert werden?

Dann steht einer Besichtigung und einem baldigen Erwerb nichts im Wege.

Sollten Sie Finanzierungsbedarf haben, welcher aber noch nicht geprüft wurde, kommen Sie gern auf uns zu.

Wir vermitteln Ihnen einen Finanzierungsspezialisten aus unserem Netzwerk.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Absender- und Telefonnummernangabe beantworten.

Wir haben dem Verkäufer darüber Nachweis zu bringen.

besuchen Sie uns im Netz:

www.pietrek-immobilien.de

