

# Expose'

PPI240403

Spannendes Mehrfamilienhaus  
mit Mehrzwecknutzung  
in Zerbst/Anhalt

- Ideal für Investoren
- Zwei Wohneinheiten
- Zwei Gewerbeeinheiten

Lusoer Straße 40  
39261 Zerbst/Anhalt



## Objektvorstellung

Das von uns hier angebotene Mehrfamilienhaus mit teilweise gewerblicher Nutzung wurde stets laufend instand gehalten und befindet sich in einem guten Zustand.

Das Haus erfuhr in den 90er Jahren eine grundlegende Sanierung, welche die heutige Raumaufteilung zur Folge hatte.

Hier befand sich in den Gewerberäumen des Erdgeschosses bis vor kurzem eine gastronomische Institution von Zerbst/Anhalt mit Namen ‚Bollenlatscher‘, welche weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und beliebt war.

Aktuell verfügt das Objekt über eine gewerbliche Nutzfläche von 268qm inclusive des umzäunten Biergartens.

Am wohl exponiertesten Hausgiebel der Stadt werden auf einer Fläche von ca. 50qm renommierten Firmen der Region Werbetafeln entgeltlich zur Verfügung gestellt.

Die aktuelle Wohnfläche beträgt 156 qm.

Beide Wohneinheiten werden aktuell von Familienangehörigen des Besitzers genutzt. Die Wohnungen werden mit Besitzübergang geräumt, sodass das gesamte Objekt frei ist für ein neues spannendes Nutzungskonzept.

Die Heizungsanlage der Immobilie wurde 2009 installiert.



<b>Kaufpreis:</b>	<b>259.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>156 qm</b>
<b>Gewerbefläche:</b>	<b>318 qm</b>
<b>Grundstücksfläche:</b>	<b>439 qm</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>1930</b>
<b>Provision:</b>	<b>5,95% incl.19 % USt.</b>



## MAKROLAGE

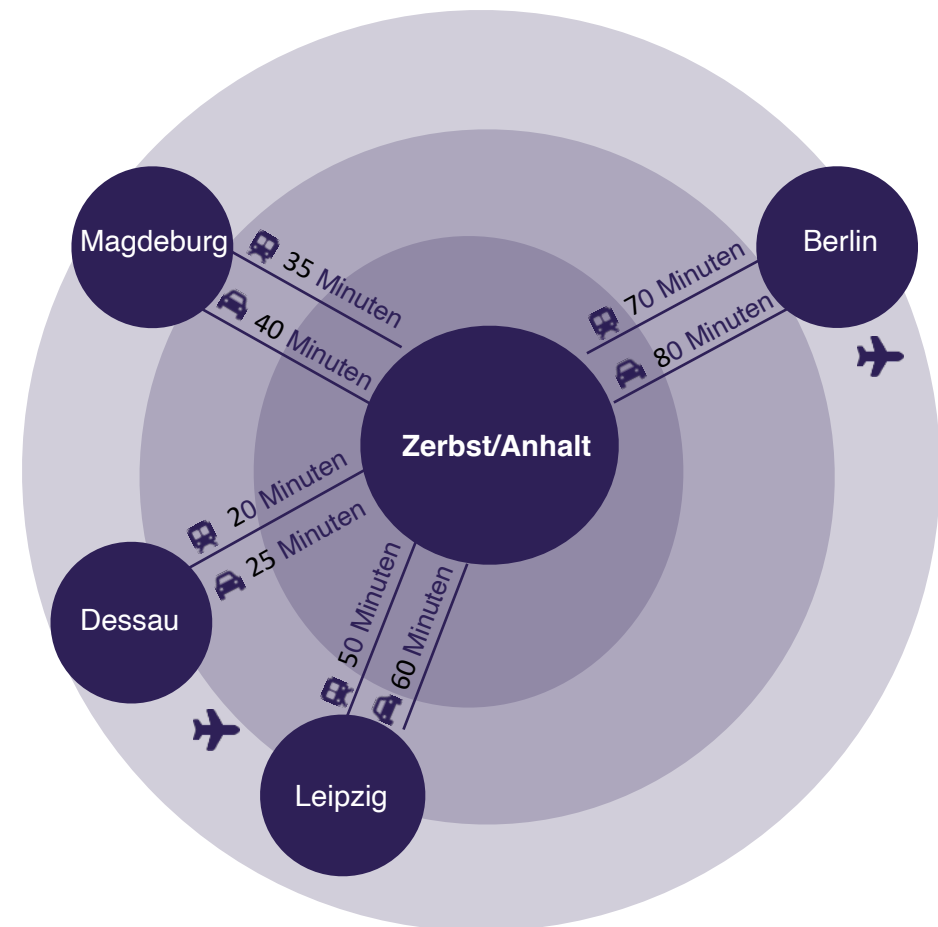
Die Stadt Zerbst/Anhalt besitzt im Land Sachsen-Anhalt den Status eines Mittelzentrums und zählt zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten der Region.

Durch die zentrale Lage Zerbst/Anhalts und die vorzügliche Anbindung an Straßen- und Bahnnetz sind die Landeshauptstadt Magdeburg oder Städte, wie Berlin, Halle und Leipzig zeitnah erreichbar.

Mit 22.500 Einwohnern erstreckt sich das Stadtgebiet über 467,77 Km<sup>2</sup>. Die Stadt verfügt über eine entsprechende solide ausgebaute Infrastruktur.

Die Stadt ist geprägt durch eine gemischte und vom Dienstleistungssektor bestimmte Wirtschaftsstruktur.

In den letzten Jahren hat sich mit der Produktion von erneuerbaren Energien ein weiterer Wirtschaftszweig etabliert



## MIKROLAGE

Die Immobilie befindet sich zentrumsnah am Rand des historischen Stadtkerns von Zerbst/Anhalt.

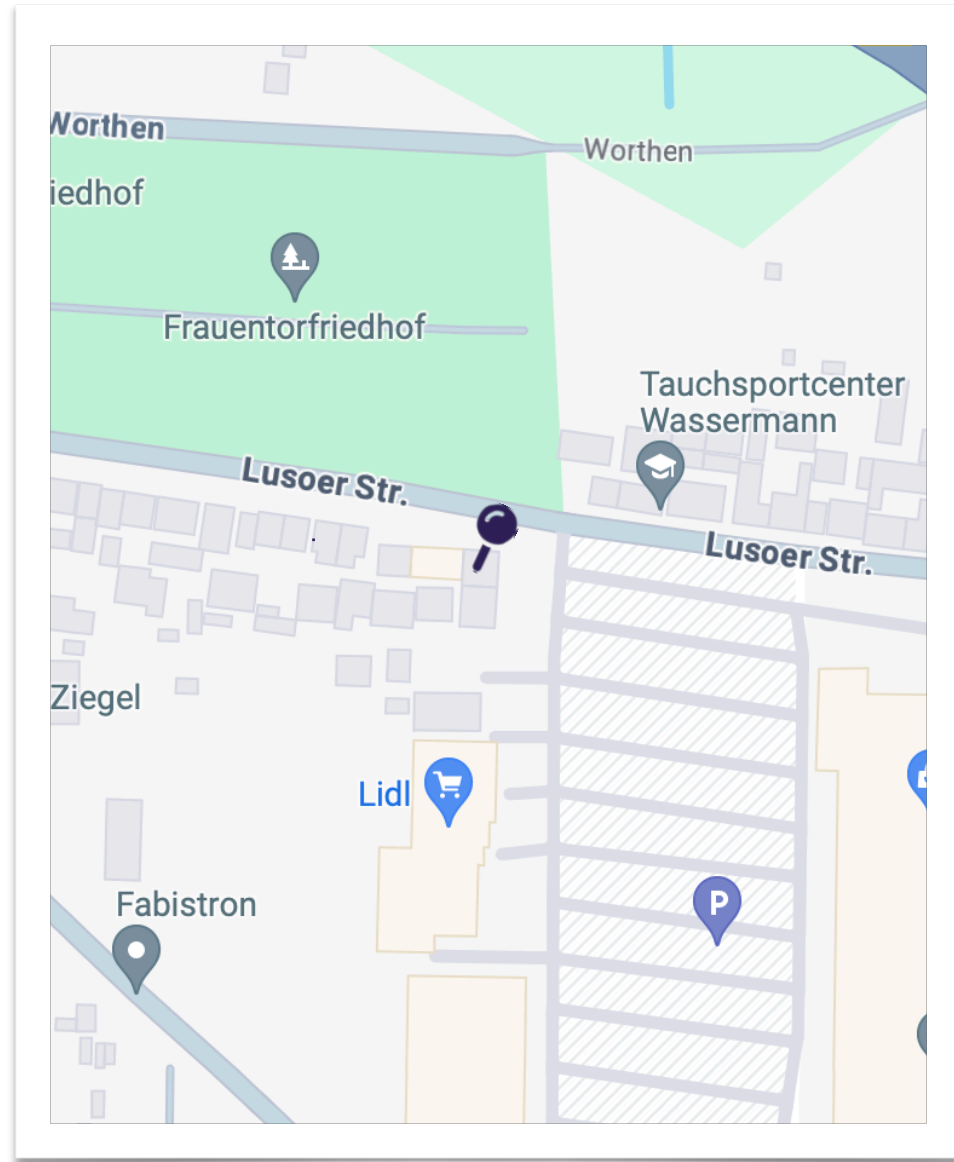
Hier zeugen noch einige erhaltene Bauten von der Schönheit der früheren Fürstenresidenz und man kann die frühere Pracht erahnen.

In 200m Entfernung erreicht man den Gartenweg, welcher an der Stadtmauer entlang als grüner Gürtel das Stadtzentrum umspannt.

Fußläufig sind Einkaufsgelegenheiten, wie das Edeka-Center, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen und das Zerbster Krankenhaus zu erreichen.

Allein 9 Buslinien mit Haltepunkten auf der nahegelegenen Breite bzw. der Coswiger Straße verkehren in der Zeit von 5 Uhr bis 18 Uhr stündlich zwischen Stadtzentrum und Bahnhof.

Der Zerbster Bahnhof ist ca. 1,2 km entfernt und liegt an der Strecke Magdeburg-Dessau-Leipzig.



© OpenStreetMap.org

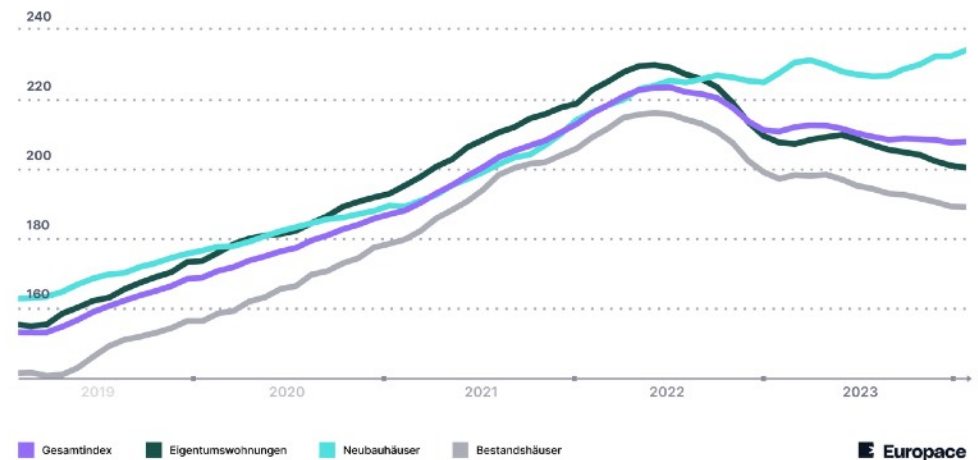


# WIRTSCHAFTLICHKEIT

Investition	
<b>Kaufpreis</b>	<b>259.000 EUR</b>
Grunderwerbssteuer (5 %)	12.950 EUR
Notar/Grundbuch (2 %)	5.180 EUR
Maklerprovision (4,76%)	15.410 EUR
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>292.540 EUR</b>

Kennzahlen	
Jahreskaltmiete IST -Progn.-	25.776 EUR
Kaufpreisfaktor	10
Preis m <sup>2</sup> Wohn/Gew.fläche	546 EUR
Bruttomietrendite IST	<b>9,8 %</b>

Hauspreisindex EPX



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

Die Mietrendite (Brutto) berechnet sich aus dem Verhältnis von Jahresnettokaltmiete zum Kaufpreis einer Immobilie.

**Generell gilt eine Rendite von 4% und mehr als gut.**



## Ertragssituation -Prognose-

	Flächen in m <sup>2</sup>	Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	Kaltmiete monatlich -Prognose-	vermietet seit
Gewerbefläche 1 EG	56 m <sup>2</sup>	5,00 EUR/m <sup>2</sup>	280 EUR	Leerstand
Gewerbefläche 2 EG	152 m <sup>2</sup>	4,00 EUR/m <sup>2</sup>	608 EUR	Leerstand
Freifläche/Biergarten	60 m <sup>2</sup>	3,00 EUR/m <sup>2</sup>	180 EUR	Leerstand
WE im 1. OG	106 m <sup>2</sup>	5,00 EUR/m <sup>2</sup>	530 EUR	01.12.1998
WE im DG	50 m <sup>2</sup>	5,00 EUR/m <sup>2</sup>	250 EUR	01.02.2004
Werbefläche Giebel	50 m <sup>2</sup>	6,00 EUR/m <sup>2</sup>	<b>Aktuell 300 EUR</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>474 m<sup>2</sup></b>		<b>2.148 EUR</b>	

Der Mietspiegel von Zerbst/Anhalt sieht für das Jahr 2024 bei Mietwohnungen eine Durchschnittsmiete von **6,15 EUR/m<sup>2</sup>** vor. Für Gewerbeflächen werden in der Region ähnliche Mieterträge erzielt.

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



## OBJEKTFOTOS



Seitenansicht



Hofbereich/Biergarten





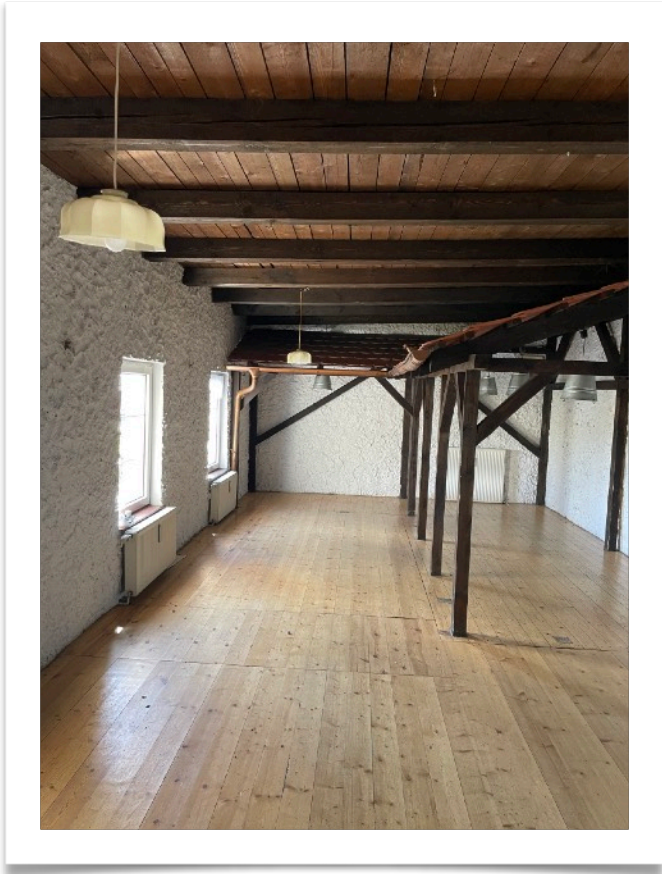
**Straßenseitige Ansicht**



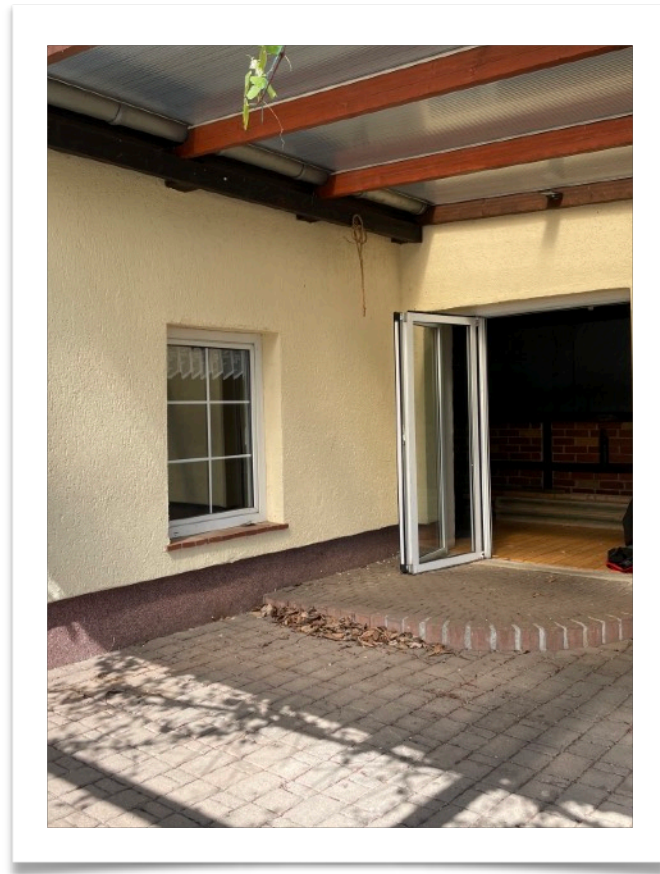
**Giebelansicht mit Werbefläche**





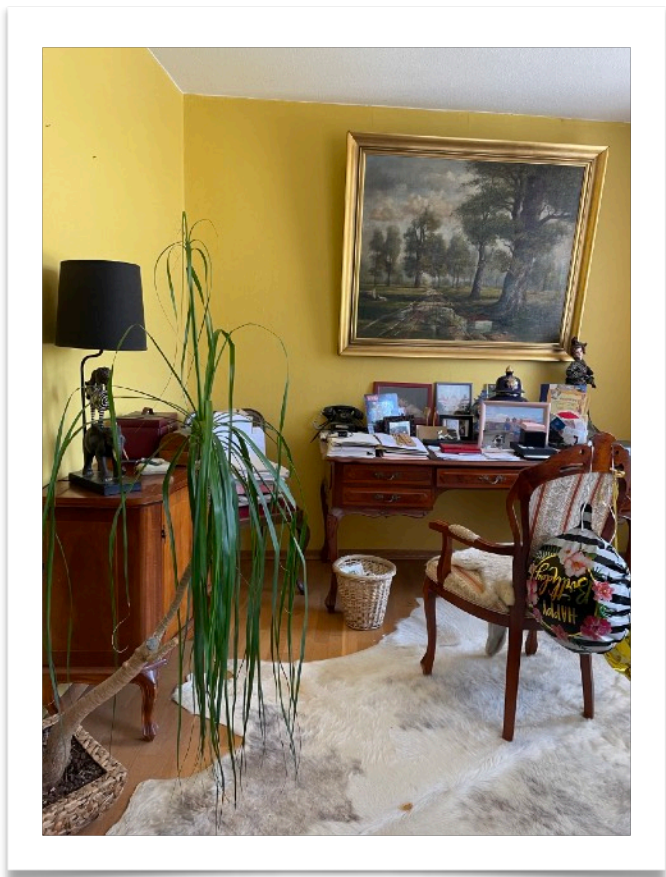


**Gastraum im Erdgeschoss**



**Biergarten mit Zugang zum Gastraum**





**Arbeitszimmer im 1.OG**

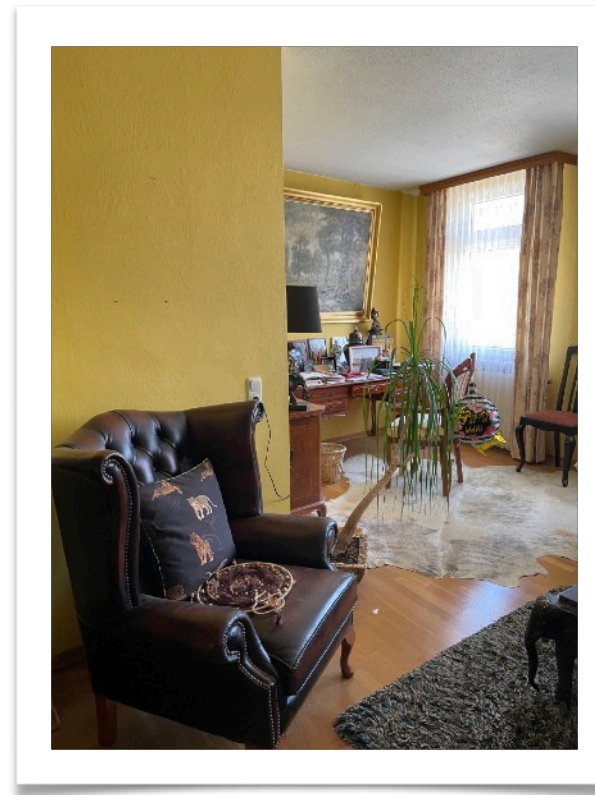


**Wohnzimmer im 1.OG**



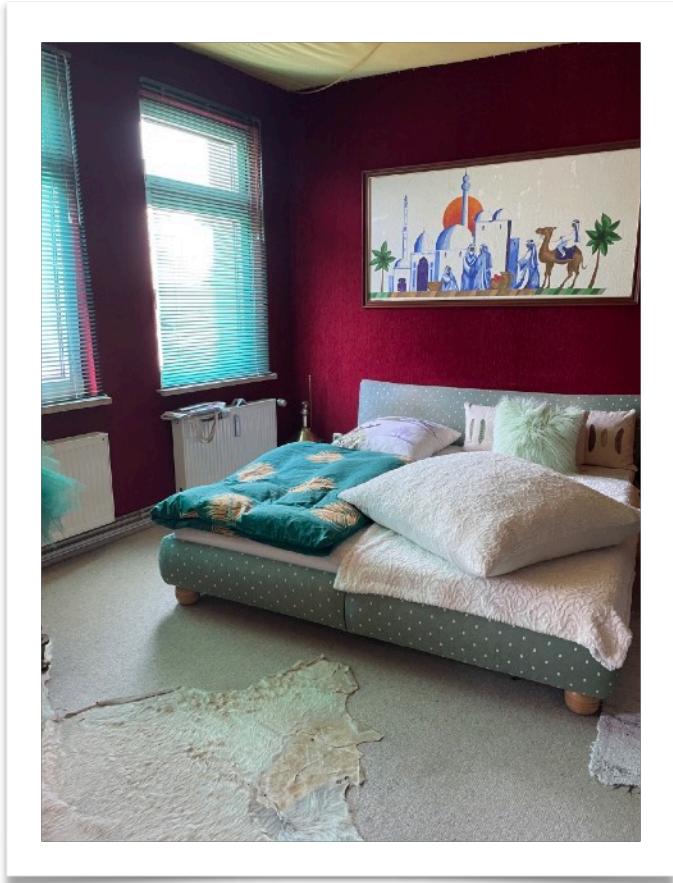


**Küche im 1.OG**



**Esszimmer im 1.OG**





**Schlafzimmer im 1.OG**



**Bad im 1.OG**





**Wohnzimmer im DG**



**Bad im DG**





**Heizungsanlage**



**Elektroverteilung & Zähler**



## Sonstiges

### Provisionshinweis:

Käuferprovision: 5,95% 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](http://www.pietrek-immobilien.de)**

