



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage

* für den Käufer



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-EDi-80970

***Kapitalanlage am Industriestandort * Mehrfamilienhaus mit
Garagen * kein Leerstand***

Eckdaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Kaufpreis	900.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.796,41 €
Jahresnettomiete	52.956,00 €
Faktor	17,0
Provision	3,57 inkl. MwSt.
Wohnfläche	501,0 m²
Grundstücksfläche	1.260,0 m²
Baujahr	2011
Befuerung	Gas

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	28.09.2032
Energiebedarf	57.7
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld in Leuna Gartenstadt mit kurzen Wegen zu Nahversorgung, ÖPNV und wichtigen Arbeitgeber- und Bildungsstandorten der Region. Das sorgt für eine breite Mieterzielgruppe und unterstützt eine stabile Vermietbarkeit.

Alltag und Versorgung

Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte wie Rewe und NORMA in der Nähe und gut erreichbar. Ergänzend stehen Drogerien wie Müller und Rossmann im weiteren Umfeld zur Verfügung. Arztpraxen sowie eine Poliklinik befinden sich ebenfalls in der Umgebung, was den Standort auch für langfristige Mietverhältnisse attraktiv macht.

Schulen und Kindergärten liegen im direkten Umfeld

Die unmittelbare Nähe zu Leipzig und Halle macht diesen Standort besonders attraktiv

ÖPNV und regionale Anbindung

Die Anbindung an Bus und Straßenbahn ist besonders komfortabel: Die Haltestellen Leuna Rathaus sowie die Straßenbahnstationen Sachsenplatz und Pfalzplatz liegen jeweils in kurzer Distanz von ca. 200 m. Der Schienenverkehr ist mit rund ca. 1 km ebenfalls schnell erreichbar. Für die überregionale Mobilität sind mehrere Autobahnauffahrten in etwa ca. 5 bis 7 km Entfernung vorhanden.

Wirtschaft und Bildung als Nachfragefaktor

Leuna ist als Industriestandort etabliert und profitiert von der Nähe zu Merseburg und Halle. Ein zusätzlicher Pluspunkt für die Vermietbarkeit ist die Hochschule Merseburg, die in wenigen Kilometern erreichbar ist und regelmäßig Nachfrage durch Studierende, Mitarbeitende und Pendler erzeugt.

Freizeit und Umfeld

Mehrere Parks in der näheren Umgebung bieten wohnortnahe Erholung. Restaurants wie der Gasthof Siedlungsgaststätte und Heller Mond sind ebenfalls in der Nähe und stärken die Alltagsqualität.

Erreichbarkeit Flughafen

Der Flughafen Leipzig Halle ist mit dem Auto in etwa ca. 30 bis 40 km erreichbar und ergänzt die überregionale Anbindung für Geschäftsreisende und Pendler.

Objektbeschreibung

Stabiler Ertragsstandort – modernes Mehrfamilienhaus in Leuna -Gartenstadt (Baujahr 2015) mit

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Garagen

Zum Verkauf steht ein im Jahr 2011 errichtete Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und fünf Garagen in ruhiger Wohnlage von Leuna.

Das Objekt befindet sich in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand und ist seit Fertigstellung durchgehend vollvermietet. Leerstand ist nicht zu verzeichnen.

Die bauliche Qualität, der moderne Standard sowie die klare Zielgruppenansprache sichern eine nachhaltige Vermietbarkeit

Nachfragegetriebene Mikrolage

Standort Leuna wirtschaftlich stark und unterschätzt:

Leuna zählt zu den bedeutendsten Industriestandorten Mitteldeutschlands. Der Chemiestandort Leuna gehört zu den größten zusammenhängenden Industriearealen Europas und beherbergt zahlreiche nationale und internationale Unternehmen.

Tausende Beschäftigte arbeiten dauerhaft am Standort oder im direkten Umfeld. Diese stabile Wirtschaftsstruktur sorgt für eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach modernen, ruhigen Wohnungen wie diesem Objekt.

Leuna wird häufig ausschließlich mit Industrie assoziiert. Vor Ort zeigt sich jedoch ein anderes Bild: gepflegte Wohngebiete, ruhige Straßenzüge und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die vielfach vermutete schlechte Luft oder eine erhöhte Umweltbelastung entsprechen nicht der heutigen Realität. Moderne Produktionsstandards, umfangreiche Umweltauflagen und technische Weiterentwicklungen haben den Standort nachhaltig geprägt. Besucher sind regelmäßig positiv überrascht von der Sauberkeit und der ruhigen, wohnlichen Umgebung in unmittelbarer Nähe der Saale.

Gerade diese Diskrepanz zwischen Erwartung und tatsächlicher Situation macht Leuna zu einem unterschätzten, aber wirtschaftlich stabilen Wohnstandort mit verlässlicher Mietnachfrage.

Für dieses Objekt bedeutet das konkret:

- **kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum**
- **stabile Mieterstruktur**
- **geringe Fluktuation**
- **kalkulierbare Erträge**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Die Kombination aus wirtschaftlich starkem Umfeld und ruhiger Wohnlage schafft ein solides Fundament für langfristige Kapitalanlage und Investitionen

Investment-Argumente im Überblick

- ***Baujahr 2015 – moderner baulicher Standard***
- ***sechs vermietete Wohneinheiten***
- ***fünf Garagen als zusätzlicher Ertragsbaustein***
- ***kein Leerstand seit Bestehen***
- ***stabile Vermietungssituation***
- ***wirtschaftlich belastbarer Standort***
- ***die kurzen Entfernungen und gute Anbindung an Leipzig und Halle***
- ***die derzeitige Jahres - Nettokaltmiete beträgt derzeit 44 436, 00 EUR***

Dieses Objekt richtet sich an Kapitalanleger, die auf nachhaltige Einnahmen, kalkulierbares Risiko und solide Substanz setzen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das im Jahr 2015 errichtete Mehrfamilienhaus entspricht einem modernen Baustandard und befindet sich in einem gepflegten, nachhaltigen Gesamtzustand.

Wohnungen

- ***funktionale, gut geschnittene Grundrisse***
- ***überwiegend helle, freundliche Wohnräume***
- ***Bodenbeläge aus pflegeleichten Materialien (z. B. Fliesen und moderne Wohnbeläge)***
- ***Kunststofffenster mit Zweifachverglasung***
- ***teilweise Balkone***
- ***jeweils eigener Abstellraum innerhalb der Wohnung***
- ***kein Keller***

Die Ausstattung ist zeitgemäß und auf langfristige Vermietbarkeit ausgerichtet.

Gebäude & Technik

- ***Baujahr 2015***
- ***massive Bauweise***
- ***Gaszentralheizung***
- ***moderner energetischer Standard gemäß Baujahr***
- ***gepflegte Gemeinschaftsflächen***
- ***fünf Garagen als zusätzliche Ertragskomponente***

Das Objekt weist keinen Instandhaltungsstau auf und präsentiert sich in einem wirtschaftlich soliden Zustand

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers und ist Vor-Ort nachprüfbar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Jegliche Haftungsansprüche schließen wir damit aus.

Die in diesem Exposé enthaltenen Fotos können ganz oder teilweise unter Einsatz digitaler Bildbearbeitung und/oder künstlicher Intelligenz erstellt oder optimiert worden sein. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Verbindlich sind nur die tatsächlichen Gegebenheiten bei einer Besichtigung vor Ort

Ausführliche Informationen erhalten Sie auf Anfrage bei potenziellem Kaufinteresse. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an und hinterlegen Ihre Daten auf dem Kontaktformular zum Anbieter in Ihrem Portal. Nur so können wir Ihre geschätzte Anfrage und Interesse berücksichtigen.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die FALC Immobilien GmbH & Co KG 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.

Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder suchen Sie etwas ganz bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offen halten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich.

Auf unserer Homepage www.falcimmo.de, unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Online-Suchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

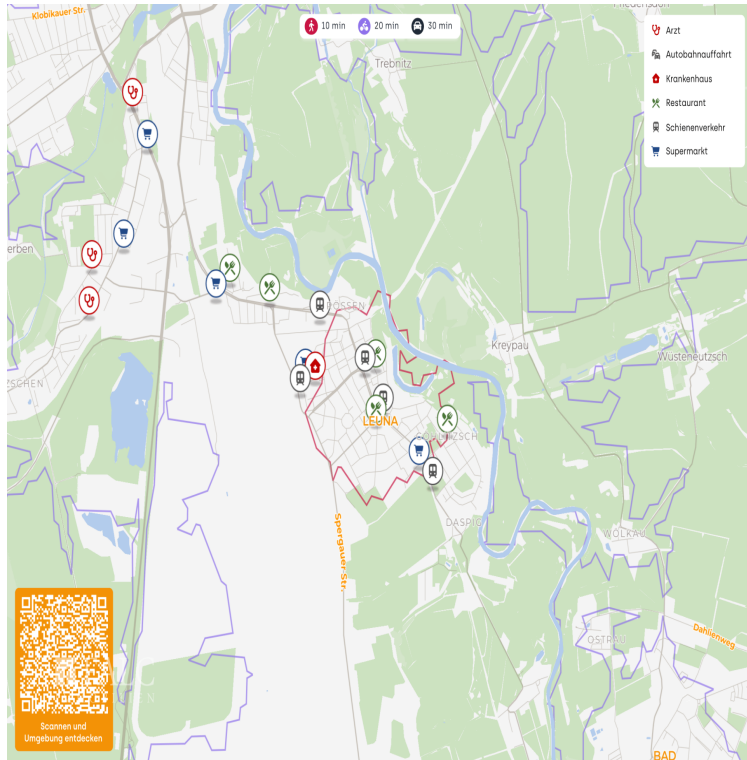
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)