

# Wohn- und Geschäftshaus mit Top Rendite in Merseburg

Preis: 699.000 €



## Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/242342>  
Artikelnummer #242342

## Anbieter

**Garant Immobilien GmbH**  
**Telefon:** 07751-918250  
**Fax:** 07751 91825 20  
Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

## Anzeigen Informationen

**Typ:** Kaufangebote  
**Veröffentlicht am :** 07.02.24

## Preis

**Preis:** 699.000 €  
**Provision:** 5,95 % (inkl. MwSt.)  
**Im Kaufpreis enthalten:** Nein

## Details

**Wohnfläche:** 525 (m<sup>2</sup>)  
**Grundstücksfläche:** 755 (m<sup>2</sup>)  
**Anzahl Zimmer:** 10 und mehr  
**Anzahl der Bäder:** 6

# Wohn- und Geschäftshaus mit Top Rendite in Merseburg

Preis: 699.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Das repräsentative Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentrumsnaher Lage in Merseburg. Es besteht aus dem straßenseitigen Haupthaus und einem direkt angeschlossenen Hinterhaus. Im Zeitraum zwischen 2013 und 2015 wurde das gesamte Anwesen umfassend modernisiert und saniert, um zeitgemäßen Wohn- und Gewerberaum zu schaffen. Haupthaus: - Modernisierung der 5 Mietwohnungen - Renovierung und Neugestaltung der Gewerbeeinheit - Fassadenanstrich im Jahr 2014 - Erneuerung des Satteldachs mit Dämmung für verbesserte Energieeffizienz Hinterhaus: - Neueindeckung des Flachdachs mit hochwertigen Schweißbahnen - Errichtung eines massiven Pools im Gartenbereich mit modernen Filteranlagen Besonderheiten: \* Umfassende Modernisierung und Sanierung in den Jahren 2013-2015 \* Gelingene Symbiose aus Wohn- und Gewerbeflächen \* Attraktive Lage in zentrumsnahe Umfeld \* Energieeffizienz durch neue Dachdämmung \* Gartenbereich mit neuem Pool für entspannte Stunden Fazit: Diese Immobilie vereint gekonnt städtischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die umfassenden Renovierungsarbeiten machen das Objekt besonders attraktiv für anspruchsvolle Mieter und Gewerbetreibende. Eine Investition in diese Immobilie verspricht langfristige Werterhaltung und bietet eine solide Grundlage für eine vielfältige Nutzung. Interessenten sind herzlich eingeladen, dieses einzigartige Wohn- und Geschäftshaus persönlich zu besichtigen. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

**Lage:** Die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen machen die Lage äußerst attraktiv. Bahnhof und Zentrum sind sogar fußläufig in kürzester Zeit erreichbar. Merseburg zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an die Autobahnen aus, was die Region für Pendler und Unternehmen gleichermaßen attraktiv macht. Insbesondere die Nähe zu den Autobahnen A9 (Richtung Leipzig und Berlin), A14 (Richtung Halle und Dresden) sowie A38 (Richtung Leipzig und Göttingen) bieten eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit. Die Autobahn A9 verbindet Merseburg direkt mit den Städten Leipzig, Halle und Schkeuditz. Diese strategische Lage macht die Stadt zu einem zentralen Knotenpunkt in der Region, sowohl für den Güterverkehr als auch für den Personenverkehr.

**Weitere Angaben / Freitext :** Energiebedarfsausweis

Energiekennwert: 149,28 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse E (<160)

Heizung: Öl-Heizung mit Öl

Baujahr laut Energieausweis: 1900 Aktuelle Miet- und Renditeübersicht:

Haupthaus: 1. Wohnung: ca. 60 qm 2. Wohnung: ca. 85 qm 3. Wohnung: ca. 90

qm 4. Gewerbeeinheit: ca. 40 qm 5. Dachgeschoss (Lager): ca. 130 qm

Hinterhaus: 1. Wohnung: ca. 60 qm 2. Wohnung: ca. 60 qm Mietverhältnisse: Alle

Wohnungen sind aktuell voll vermietet, wobei die Gewerbeeinheit noch einen

laufenden Mietvertrag von 2 Jahren mit einer Option auf Verlängerung besitzt. Die

Netto-Miete beträgt derzeit monatlich 3.300,- EUR, was zu Jahresmieteinnahmen

von insgesamt 39.600,- EUR führt. Rendite: Die aktuell erzielte Rendite deutet auf

eine solide und rentable Investition hin. Hierbei sind noch nicht die allgemeine

Wertsteigerungen jährlich sowie die Anpassungen der Quadratmeterpreise

berücksichtigt. Lage: Zusammenfassung: Die derzeitige Vollvermietung der

Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie die langfristigen Mietverträge unterstreichen

die Stabilität und Attraktivität dieser Immobilie als renditestarke Investition. Die

durchdachte Nutzung der Flächen und die attraktive Lage machen diese

Immobilie zu einer interessanten Option für Kapitalanleger, die langfristige

Einnahmen und eine solide Rendite suchen.

**Etagenanzahl:** 2

**Objektnummer:** 493.094

# Wohn- und Geschäftshaus mit Top Rendite in Merseburg

Preis: 699.000 €

## Weitere Details & Energie

**Objektzustand:** Modernisiert**Baujahr:** 1900**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)**Energieausweistyp:** Bedarfsausweis**Bedarf/ Verbrauch:** 149,28 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))**Energieeffizienzklasse:** E**Wesentlicher Energieträger:** Öl

## Ausstattung

Die Wohnungen zeichnen sich durch eine zeitgemäße Ausstattung aus. Hochwertige Bodenbeläge, moderne Bäder und gut durchdachte Grundrisse schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Gewerbeeinheit im Haupthaus ist flexibel nutzbar und bietet vielfältige Möglichkeiten.

# Wohn- und Geschäftshaus mit Top Rendite in Merseburg

Preis: 699.000 €

## Beschreibung

Das repräsentative Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentrumsnaher Lage in Merseburg. Es besteht aus dem straßenseitigen Haupthaus und einem direkt angeschlossenen Hinterhaus. Im Zeitraum zwischen 2013 und 2015 wurde das gesamte Anwesen umfassend modernisiert und saniert, um zeitgemäßen Wohn- und Gewerberaum zu schaffen. Haupthaus: - Modernisierung der 5 Mietwohnungen - Renovierung und Neugestaltung der Gewerbeinheit - Fassadenanstrich im Jahr 2014 - Erneuerung des Satteldachs mit Dämmung für verbesserte Energieeffizienz Hinterhaus: - Neueindeckung des Flachdachs mit hochwertigen Schweißbahnen - Errichtung eines massiven Pools im Gartenbereich mit modernen Filteranlagen Besonderheiten: \* Umfassende Modernisierung und Sanierung in den Jahren 2013-2015 \* Gelungene Symbiose aus Wohn- und Gewerbeflächen \* Attraktive Lage in zentrumsnahe Umfeld \* Energieeffizienz durch neue Dachdämmung \* Gartenbereich mit neuem Pool für entspannte Stunden Fazit: Diese Immobilie vereint gekonnt städtischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die umfassenden Renovierungsarbeiten machen das Objekt besonders attraktiv für anspruchsvolle Mieter und Gewerbetreibende. Eine Investition in diese Immobilie verspricht langfristige Werterhaltung und bietet eine solide Grundlage für eine vielfältige Nutzung. Interessenten sind herzlich eingeladen, dieses einzigartige Wohn- und Geschäftshaus persönlich zu besichtigen. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

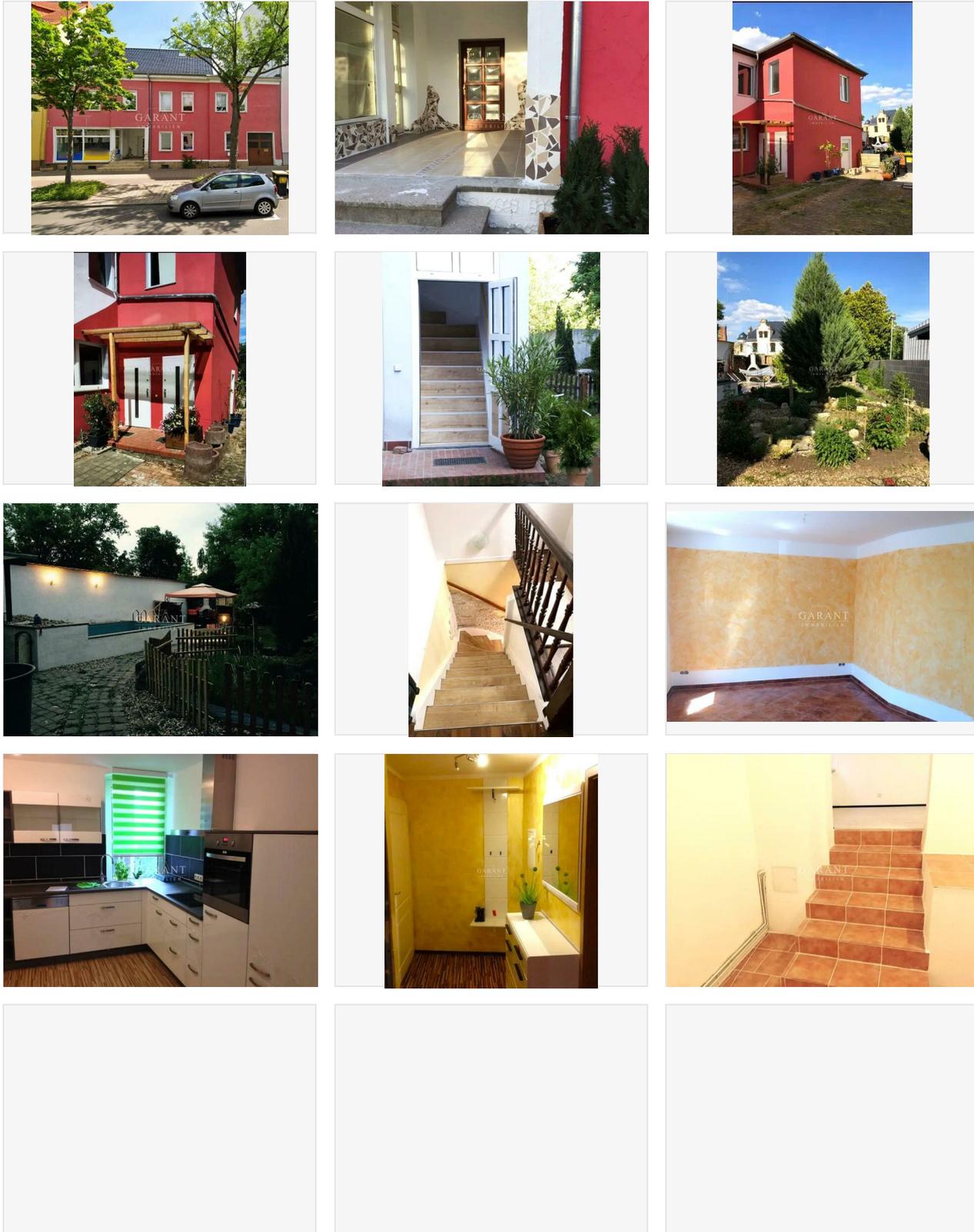
## Objekt Standort

[Merseburg, Deutschland](#)

# Wohn- und Geschäftshaus mit Top Rendite in Merseburg

Preis: 699.000 €

## Produktbilder



# Wohn- und Geschäftshaus mit Top Rendite in Merseburg

Preis: 699.000 €



Erdgeschoss  
Objekt-Nr. 493.094  
garant-immobilien.de



Obergeschoss  
Objekt-Nr. 493.094  
garant-immobilien.de

**GARANT**  
IMMOBILIEN

**Sie suchen eine Immobilie und wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Wir verknüpfen beide Wünsche – Zug um Zug, Hand in Hand. Mit unserem riesigen Immobilienangebot und einer Vielzahl an Kaufinteressenten nehmen wir eine herausragende Stellung im Markt ein. Deshalb können wir Verkauf und Kauf so optimal miteinander verbinden, dass eine zeitgleiche Abwicklung möglich wird.

Kostenlos für Sie: die Wertermittlung Ihrer aktuellen Immobilie. Eine von vielen GARANT-Leistungen. Sprechen Sie mit uns und profitieren Sie von 44 Jahren Immobilien-Erfahrung.

**Gut, wenn man die Experten an seiner Seite hat.**

[www.garant-immobilien.de](http://www.garant-immobilien.de)

Ihr großer Immobilienmakler mit 50 Standorten für Sie in ganz Süddeutschland.