Immobilien-Exposé



12,03 % Bruttorendite – Vermietete Kapitalanlage für 34.900 €

04610 Meuselwitz

Wohnung · Kaufen

Kaufpreis	Wohnfläche	Zimmer	Baujahr
34.900,00 €	46 m²	2	1995

Auf einen Blick

12,03 % Bruttomietrendite – provisionsfreie Kapitalanlage für nur 34.900 €! Bereits vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon, Einbauküche und 4.200 € vertraglicher Jahreskaltmiete. Ideal für den Einstieg in den Immobilienmarkt oder die gezielte Erweiterung Ihres Anlageportfolios – ausführlic...

Vollständiges Exposé online ansehen

Weitere Bilder, Unterlagen und aktuelle Objektdetails direkt online ansehen.

Dieses Exposé wurde automatisch aus den vom Anbieter veröffentlichten Inseratsdaten erstellt.
Alle Angaben stammen vom jeweiligen Anbieter. ImmoKV übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben.

Highlights

- Balkon
- Keller
- Einbauküche
- Parkplatz
- Heizung

Objektdaten

Objektart	Wohnung	Vermarktung	Kaufen
Ort	04610 Meuselwitz	Wohnfläche	46 m²
Zimmer	2	Baujahr	1995
Zustand	Keine Angabe	Verfügbarkeit	nachvereinbarung

Beschreibung

Vermietete Kapitalanlage | 12,03 % Bruttomietrendite | 34.900 €

Überschaubares Einstiegskapital, laufende Mieteinnahmen und eine attraktive Bruttomietrendite.

Zum Verkauf steht eine vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss einer 1995 errichteten Wohnanlage in Meuselwitz-Mumsdorf.

Mit einem Kaufpreis von 34.900 € und einer vertraglichen Jahreskaltmiete von 4.200 € eignet sich die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger, die ihr Immobilienportfolio erweitern oder mit überschaubarem Kapitaleinsatz in den Immobilienmarkt einsteigen möchten.

Wirtschaftlichkeit auf einen Blick

- Kaufpreis: 34.900 €
- Monatliche Kaltmiete: 350 €
- Jährliche Kaltmiete: 4.200 €
- Bruttomietrendite: 12,03 % p. a.
- Monatliche Gesamtmietzahlung: 534 €
- Rechnerischer Jahresüberschuss 2027: 3.234,94 €
- Rechnerischer Monatsüberschuss 2027: 269,58 €

Darüber hinaus reduziert sich der monatliche WEG-Gesamtvorschuss gemäß Wirtschaftsplan ab Januar 2027 von 252,58 € auf 240,58 € einschließlich Erhaltungsrücklage.

Bestehendes Mietverhältnis: Die Wohnung ist seit Mai 2026 unbefristet vermietet. Nach Eigentümerauskunft erfolgen die bisherigen Mietzahlungen regelmäßig und pünktlich. Durch das bestehende Mietverhältnis entfällt die anfängliche Mietersuche. Ein beiderseitiger Ausschluss der ordentlichen Kündigung wurde bis zum 30.04.2028 vereinbart.

Dieses Exposé wurde automatisch aus den vom Anbieter veröffentlichten Inseratsdaten erstellt.
Alle Angaben stammen vom jeweiligen Anbieter. ImmoKV übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben.

Beschreibung – Fortsetzung

Wohnfläche: 46,19 m² laut Flächenberechnung der Planunterlage Haus A, 1. Obergeschoss, Wohnung 4. Die Angabe stammt aus der Planunterlage und ist kein aktuelles Wohnflächenaufmaß.

Gebäude und Werterhalt: In den Jahren 2024 und 2025 wurden für das Gemeinschaftseigentum in Haus A Instandhaltungskosten von insgesamt über 135.000 € abgerechnet. Auch innerhalb der Wohnung wurden 2025 verschiedene Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.

Energieinformationen: Baujahr 1995 | Energieverbrauchsausweis | 144,3 kWh/(m²·a) | Effizienzklasse E | Nah-/Fernwärme | Gültig bis 10.01.2030.

Ausführliches Investorenexposé: Interessenten erhalten ein professionell aufbereitetes Investorenexposé mit detaillierter Wirtschaftlichkeitsrechnung, Investitionshistorie, Erhaltungsrücklagen und Informationen zur weiteren Sanierungsplanung.

Die Bruttomietrendite basiert auf der vertraglichen Jahreskaltmiete und dem Kaufpreis. Der rechnerische Überschuss basiert auf den Planwerten 2027 bei vollständiger Betriebskostenumlage, vor weiteren Eigentümerkosten, Finanzierung, Steuern und Mietausfällen. Weiterer Sanierungsbedarf am Gemeinschaftseigentum und mögliche Sonderumlagen sind darin nicht berücksichtigt.

Bei Interesse freue ich mich über Ihre schriftliche Kontaktaufnahme und stelle Ihnen gerne das ausführliche Investorenexposé zur Verfügung.

Weitere Objektdaten

Etage	1	Hausgeld	240,00 € monatlich
Kaufpreis	34.900,00 €	Provision	Provisionsfrei

Lage

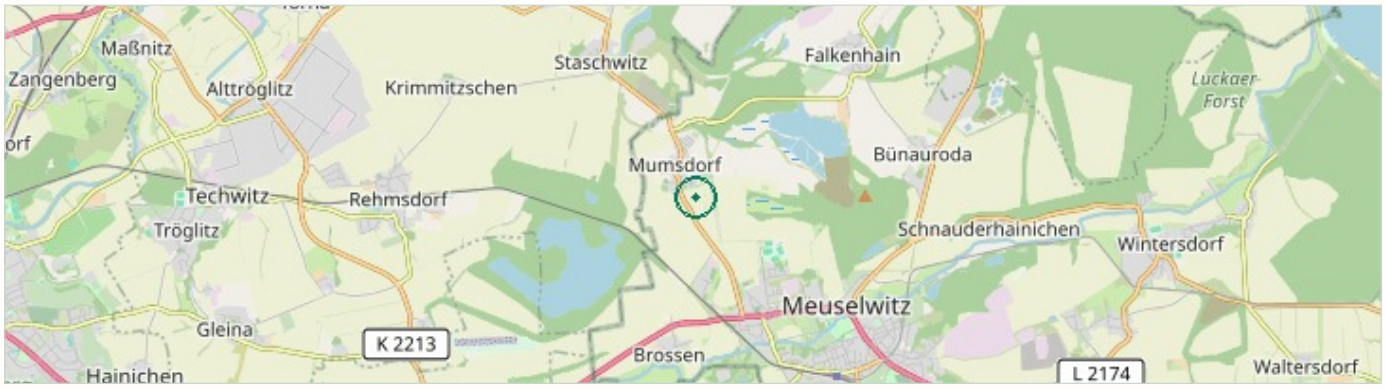
Die Immobilie liegt in Mumsdorf, einem ländlich geprägten Ortsteil von Meuselwitz im Altenburger Land, eingebettet in eine grüne Umgebung zwischen Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt.

Die Lage verbindet überschaubares Wohnen abseits großstädtischer Hektik mit der Nähe zu Meuselwitz, Altenburg und Zeitz. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren regionalen Umfeld.

Insbesondere für Kapitalanleger bietet der Standort einen attraktiven Einstieg mit geringem Kapitaleinsatz. In Verbindung mit dem bestehenden Mietverhältnis und einer rechnerischen Bruttomietrendite von 12,03 % steht bei dieser Immobilie die Wirtschaftlichkeit im Vordergrund.

Dieses Exposé wurde automatisch aus den vom Anbieter veröffentlichten Inseratsdaten erstellt.
Alle Angaben stammen vom jeweiligen Anbieter. ImmoKV übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben.

Ungefähre Lage



© OpenStreetMap contributors · www.openstreetmap.org/copyright

Energie

Art des Energieausweises	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Gebäudebaujahr	1995
Energieeffizienzklasse	E
Ausstellungsdatum	10.01.2020
Gültig bis	10.01.2030
Wertklasse	E
Heizung	Wärmeversorgung über Nah-/Fernwärme

Weitere Eindrücke

Bilder zur Immobilie











Kontakt

Joshua Schönebohm

Kontaktaufnahme über das Online-Inserat auf ImmoKV.