

Objekt: Mehrfamilienhaus

Naumburger Straße 151
06217 Merseburg



Gebäudeart	Mehrfamilienhaus, zweigeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss	Standort & Lage Bundesland: Sachsen-Anhalt Landkreis: Saalekreis Einwohner: ca. 16 000 Die Stadt Merseburg an der Saale und ist als Dom- und Hochschulstadt bekannt. Sie ist Verwaltungssitz des Saalekreises. Über die Anschlussstelle Leipzig West/Merseburg ist die Stadt an die Bundesautobahn A 9 angebunden. Weiterhin besteht eine Anbindung an die Bundesautobahn A 38 über die Anschlussstellen Merseburg/Nord und Merseburg/Süd. Durch Merseburg führen die Bundesstraße B 91 und B 181. Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Teil von Merseburg, ca. 3 km vom Zentrum entfernt. Mittlere Wohn- und Geschäftslage. Wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen; ein- bis dreigeschossige, gemischte Bauweise.	
Nebengebäude	---		
Garagen / Stellplätze	Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden		
Baujahr	ca. 1956		
Modernisierung	Anfang der 1990iger Jahre		
Grundstücksgröße	399 m ²		
Flurstück	55/135 der Flur 8		
BV-Nr.	1		
Wohn-/Nutzfläche	insgesamt 272 m ²		
Miet-/Pachtverhältnisse	3 WE vermietet, 3 WE Leerstand		
Mietkautionen	Mietkautionen sind nicht vereinbart	Ausstattung <u>Konstruktionsart:</u> Massive Ausführung <u>Fußböden:</u> Estrich mit verschiedenen Belägen <u>Außenverkleidung:</u> Wärmedämmverbundsystem mit Putz <u>Treppen:</u> Holztreppe mit Holzhandlauf <u>Innenansichten:</u> Normale Innenansichten <u>Fenster:</u> Kunststofffenster mit Isolierverglasung <u>Türen:</u> Kunststofftür (Hauseingang), Holztüren (WE-Eingang) und normale Futter-Innentüren <u>Elektro und Sanitär:</u> Normale Ausstattungen <u>Belichtung:</u> gut <u>Heizung:</u> Erdgas-Zentralheizung mit Warmwasser	
Nettokaltmieteinnahmen	17 064 € p.a. (marktüblich)		
Zubehör / Scheinbestandteile	---		
Denkmalschutz	nein		
Besonderheiten	Baulasteneintragungen		
Sonstiges	Zufahrt zum hinteren Grundstücksteil über Fremdgrundstücke → über Baulasteintragung abgesichert		
Verkehrswert (Marktwert): 170 000 € ➔ ca. 625 €/m ² Mietfläche ➔ ca. 10-fache der Jahresmiete SOLL			Zustand/Allgemeinbeurteilung Das Bewertungsobjekt befindet sich in befriedigenden Allgemeinzustand. Der Ausstattungsstandard ist dem Charm der 1990iger Jahre zuzuschreiben. Zu Wohnzwecken sofort nutzbar.