



**IMMOFINANZ**

ECKHARD SCHWIND

**Wohn- und  
Geschäftshaus  
06766 Wolfen**

06766 Wolfen Thalheimer Straße 59

### **Objektdaten**

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Baujahr                    | 1978                 |
| Grundstücksgröße           | 4.489 m <sup>2</sup> |
| Mietfläche gesamt          | 3.850 m <sup>2</sup> |
| Wohnen                     | 2.141 m <sup>2</sup> |
| Gewerbe                    | 1.709 m <sup>2</sup> |
| Nettokaltmiete (Soll) p.a. | 261.840,- €          |
| Nettokaltmiete (Ist) p.a.  | 222.400,- €          |

z.Zt. 46 Wohneinheiten, 84 PKW-Stellplätze, 3 Garagen zzgl. 14 Gewerbeeinheiten

### **Kaufpreis** **€ 2,5 Mio.**

Die bereits bestehenden Finanzierungen können nach Bonitätsprüfung zu aktuellen Konditionen übernommen werden. Eine umfangreiche Objektprüfung ist dann nicht mehr notwendig, da das finanzierende Kreditinstitut bereits eine interne Prüfung vorgenommen hat.



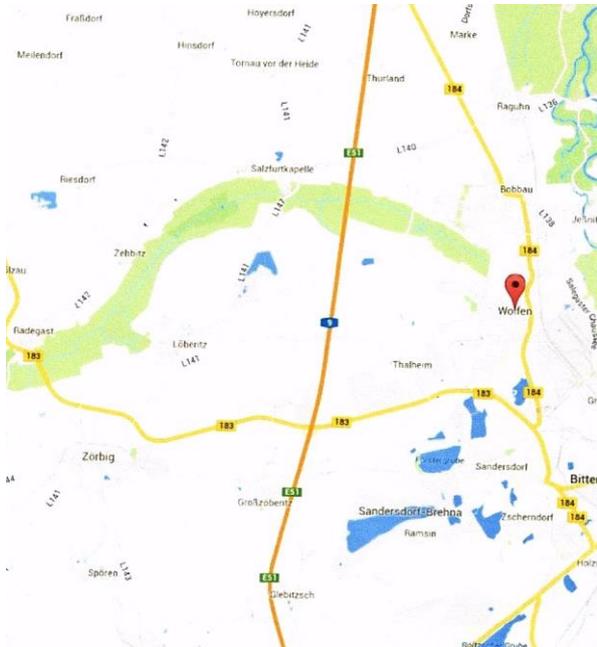
# IMMOFINANZ

ECKHARD SCHWIND

## Makrolage

Das Objekt liegt am Ortsrand der Stadt Wolfen, im Südosten des Bundeslandes Sachsen-Anhalt, südlich von Dessau-Roßlau und nordöstlich von Halle ( Saale ). Bis zum 30. Juni 2007 war Wolfen eine eigenständige Stadt. Durch die Nähe zur BAB 9, BAB 14 und dem internationalen Flughafen Leipzig-Halle liegt das Objekt sehr verkehrsgünstig.

Die Stadt Wolfen hat ca. 20.000 Einwohner und liegt nordöstlich von Halle (30 km) und nördlich von Leipzig (45 km). Zusammen mit Halle, Leipzig und Bitterfeld bildet es einen Ballungsraum, der wegen seines vorherrschenden Industriezweiges „ Chemiedreieck“ genannt wird. Wolfen ist heute mit Bitterfeld eine Chemiestadt, die ihre Entwicklung hauptsächlich der von Agfa 1909 erbauten Filmfabrik Wolfen verdankt. Wolfen ist mit den Anbindungen an die BAB 9 (Berlin-München) und an die BAB 14( Leipzig-Dresden ) verkehrsgünstig gelegen.





# IMMOFINANZ

ECKHARD SCHWIND

## Objektbeschreibung

Das Objekt wurde bis 2012 überwiegend als Bürogebäude mit möblierten Wohnappartements und einer geringen Anzahl an Wohnungen genutzt. Aufgrund Veränderungen auf dem Bürosektor werden sukzessive freiwerdende Flächen in Wohnungen umgewandelt und aufgrund der guten Lage einer direkten Vermietung zugeführt. 80 % aller Wohneinheiten verfügen über einen Balkon. Im Haus befindet sich seit vielen Jahren eine Praxis für Physiotherapie sowie ein mobiler Krankenpflegedienst.

Das Objekt wurde Ende der siebziger Jahre in Fertigbeton errichtet und mit einem Aufzug und einem geräumigen Treppenhaus ausgestattet. Im Jahre 1998 wurde die vorhandene Fernwärmeheizung in eine Ölheizung umgerüstet. Die Erneuerung der Fenster erfolgte 1998/99. Sämtliche Fenster sind aus Kunststoff mit Doppelverglasung. Alle Bauausführungen wurden nach den anerkannten Regeln der Baukunst und den örtlichen Gepflogenheiten ausgeführt. Ausreichende Parkplätze stehen den Mietern des Hauses zur Verfügung. Des Weiteren verfügt das Objekt über einen behindertengerechten Eingang.





# IMMOFINANZ

ECKHARD SCHWIND



© Alexander Kunkel, Fa. Immofinanz



# IMMOFINANZ

ECKHARD SCHWIND





# IMMOFINANZ

ECKHARD SCHWIND





# IMMOFINANZ

ECKHARD SCHWIND





# IMMOFINANZ

ECKHARD SCHWIND





# IMMOFINANZ

ECKHARD SCHWIND





# IMMOFINANZ

ECKHARD SCHWIND





# IMMOFINANZ

ECKHARD SCHWIND



30.06.2016, 14:06:00 MESZ

Seite 12 von 14

Herr Eckhard Schwind, Wiesener Weg 15, 63871 Heinrichsthal

Telefon 0 60 20 / 999 33 -3 oder -5 Fax 0 60 20 / 999 334

E-Mail [info@immofinanz-es.de](mailto:info@immofinanz-es.de) ... und im Internet [www.immofinanz-es.de](http://www.immofinanz-es.de)



# IMMOFINANZ

ECKHARD SCHWIND



30.06.2016, 14:05:56 MESZ

Seite 13 von 14

Herr Eckhard Schwind, Wiesener Weg 15, 63871 Heinrichsthal

Telefon 0 60 20 / 999 33 -3 oder -5 Fax 0 60 20 / 999 334

E-Mail [info@immofinanz-es.de](mailto:info@immofinanz-es.de) ... und im Internet [www.immofinanz-es.de](http://www.immofinanz-es.de)



# IMMOFINANZ

ECKHARD SCHWIND

