



## Wohn- und Geschäftshaus in Bitterfeld



|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Kaufpreis         | 269.500,00 €                  |
| Provision         | 5 % € zzgl. 19 % MwSt.        |
| Anschrift         | Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 11 |
| PLZ/Ort           | 06749 Bitterfeld              |
| Nutzfläche        | 70 m <sup>2</sup>             |
| Wohnfläche        | 160 m <sup>2</sup>            |
| Gewerbefläche     | 60 m <sup>2</sup>             |
| Grundstücksfläche | 675 m <sup>2</sup>            |



## Objektbeschreibung

Sie suchen ein Objekt, das sich Ihren Lebensplänen anpasst? Ob als Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Wohnen und Arbeiten, als solide Kapitalanlage oder um Wohneigentum zu teilen – diese vollunterkellerte Immobilie bietet Ihnen so viele Möglichkeiten.

Die Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) besteht aus 4 Zimmern, Küche und Bad, ist leerstehend und wartet darauf, durch eine Sanierung im neuen Glanz zu erstrahlen. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen!

Die Wohnung im Obergeschoss besteht aus 3 Zimmern und ist zuverlässig bis Ende 2029 vermietet – das sichert Ihnen zunächst noch die Mieteinnahmen i.H.v. 693,00 € bis 30.09.2026 und dann 725,00 € bis 30.09.2029.

Das Dachgeschoss wurde 1998 zur Büroeinheit umgenutzt und ausgebaut. Auf zwei Ebenen ist sie der perfekte Rückzugsort für Freiberufler oder Home-Office-Enthusiasten. „Wohnen und arbeiten unter einem Dach“ wird hier zur gelebten Realität. Dank der durchdachten Aufteilung ist für die Zukunft auch eine Umnutzung zurück zu Wohnraum denkbar. Ob als großzügiges Studio, Atelier oder separate Wohneinheit – Sie entscheiden, wie Sie diese helle Etage künftig nutzen möchten.

Das Objekt ist vollunterkellert. Hier ist Platz für Fahrräder, Lagermöglichkeiten und es gibt auch einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenstellplätzen sowie einen separaten Kellerausgang, der direkt in den Garten führt. Dies ist nicht nur praktisch für die Gartenarbeit oder das Unterstellen von Fahrrädern, sondern sorgt auch für eine klare Trennung der Laufwege zwischen Haus und Außenbereich.

Das Grundstück bietet mit zwei Garagen und ein Nebengelass ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge, Gartengeräte oder Werkzeug. Der Garten bietet ausreichend Platz für gemütliche Grillabende und individuelle Rückzugsorte der Bewohner.



Eine Immobilie mit Substanz und Flexibilität in erstklassiger Lage. Das leerstehende Erdgeschoss ist Ihre weiße Leinwand. Da diese Einheit sanierungsbedürftig ist, müssen Sie keine Kompromisse bei Bodenbelägen oder der Badgestaltung eingehen. Schaffen Sie sich ein modernes Zuhause genau nach Ihrem Geschmack, während die Mieteinnahmen aus dem Obergeschoss bereits Ihre Finanzierung unterstützen.“

Haben Sie Lust auf ein solches Projekt und möchten was „bewegen“? Dann ist die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße in Bitterfeld, einem Ortsteil der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld, genau richtig.

Die Infrastruktur könnte nicht besser sein: Das Krankenhaus sowie Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich direkt vor der Haustür.

Kindertageseinrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in der Nähe und wer die Natur liebt, erreicht das Naherholungsgebiet Goitzsche in nur wenigen Minuten – ideal für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten.

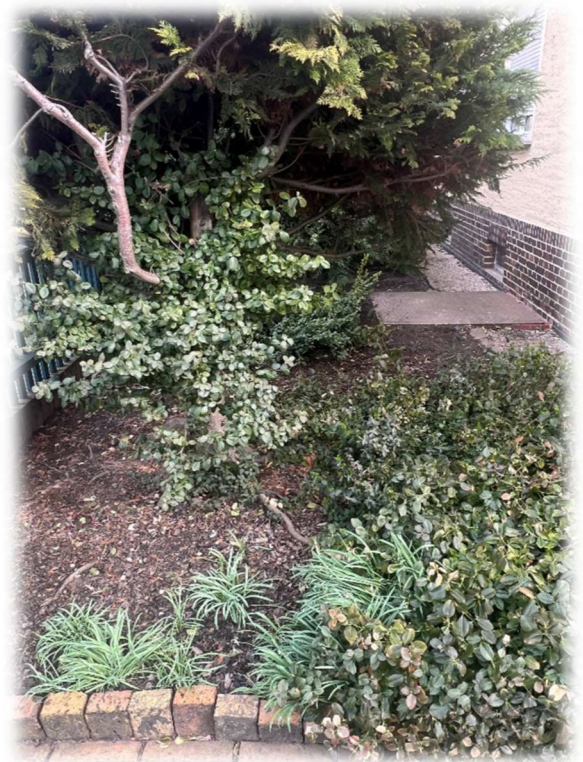


# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

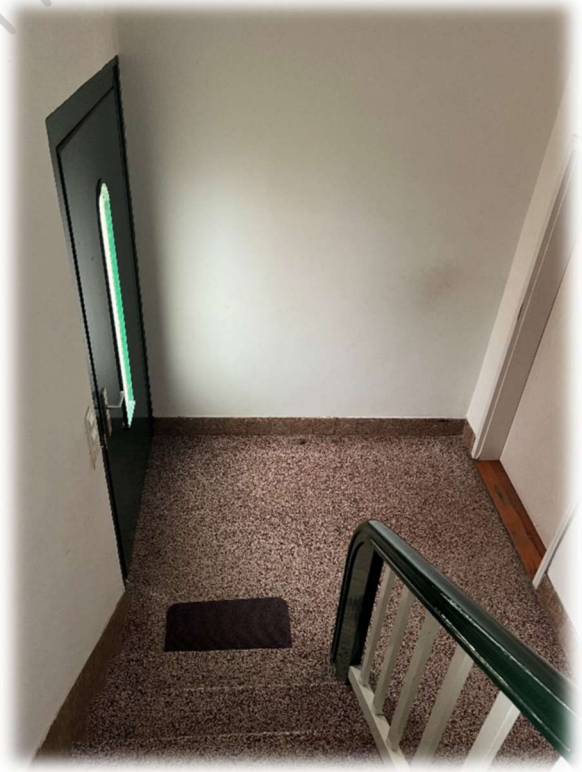
*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

[www.maklerkontor-bitterfeld.de](http://www.maklerkontor-bitterfeld.de)













# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

[www.maklerkontor-bitterfeld.de](http://www.maklerkontor-bitterfeld.de)



Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH  
im Beratungszentrum  
Lindenstr. 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Ansprechpartner: Hendrik Küster

Telefon: 03493 / 824830  
Mobil: 0172 / 3402419  
Telefax: 03493 / 824831  
E-Mail: [kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de](mailto:kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de)  
Internet: [www.maklerkontor-bitterfeld.de](http://www.maklerkontor-bitterfeld.de)















## *Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH*

*Wir sind Ihr regionaler Partner rund um Immobilien der besonderen Art.*



*Verkauf und Erwerb sowie Vermietung und Mieten gehören zu unseren Aufgabengebieten.*

*Diskretion, Vertrauen, Fairness und Zuverlässigkeit bilden die Eckpfeiler unserer erfolgsbezogenen Arbeitsweise.*

***Sie können bei Maklerkontor Bitterfeld-Köthen auf ein umfangreiches Leistungsangebot zurückgreifen.***

Unser Leistungs- und Serviceangebot ist zum Teil in der Fortführung an die Dienstleistungen der Firma DLB Küster angeknüpft. Nach einer Haushalts- oder Geschäftsauflösung vertreten wir für unsere Kunden auch die damit verbundenen Immobilien.

### **für Interessenten und Käufer**

- Vermittlung von Finanzierungen
- Einholung und Koordination von Sanierungsangeboten
- kostenfreie Besichtigungen

### **für Anbieter und Verkäufer**

- Vor-Ort-Besichtigungen und Informationsgespräche
- Optimierung des Objektes zum Verkauf
- Bereitstellung der Kaufvertragsunterlagen
- Klärung von Erbschaftauseinandersetzungen
- Einholung von Löschungsbewilligungen
- Grundbuchanträge
- Pfandfreigaben

Vorgängige oder weiterführende Dienstleistungen wie z. B. Beräumung, Transportservice, Nachlassregulierungen erhalten Sie selbstverständlich genauso von uns. Zur Realisierung unseres gesamten Leistungsspektrums arbeiten wir zusätzlich mit Architekten, Bauplanern, Anwälten, Notaren, Gutachtern, Sachverständigen und Banken sehr eng zusammen – damit für Sie immer eine optimale Lösung ermöglicht wird.



**MAKLERKONTOR**

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de

*Sie erreichen uns auch im*

## BeratungsZentrum



### *BeratungsZentrum*

*Lindenstraße 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
OT Bitterfeld*

*Telefon: 03493 / 9 78 62 42  
Telefax: 03493 / 9 78 53 69*