Expose’

PPI240402

Modernisiertes städtisches
Reihenhaus in Zentrumsnähe
von Zerbst/Anhalt

-Ideal für junge Familien
-schönes Hofgrundstück
-Sauna und Wellnessbereich

Frauentorplatz 14
39261 Zerbst/Anhalt

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Objektvorstellung

An historischer Stätte gelegen, präsentiert sich der Zerbster Frauentorplatz heute mit seinen sanierten Stadthäusern als schöne Wohngegend.

Das von uns hier angebotene städtische Reihenhaus wurde stets laufend instand gehalten und befindet sich in einem guten modernisierten Zustand.

Das Haus erfuhr in den 90er Jahren eine Kernsanierung, welche zudem eine enorm verbesserte und wunderbare Raumaufteilung zur Folge hatte.

Die aktuelle Wohnfläche beträgt 181 qm.

In den Jahren 2008 bis 2012 wurden große Teile des Hauses erneut modernisiert. So wurden beispielsweise die Fußböden ausgetauscht, die sanitären Anlagen und Bäder modernisiert, sowie im Dachgeschoss ein Sauna- und Wellnessbereich geschaffen.

Das sehr gepflegte Hofgrundstück verfügt über eine Größe von 144qm. Auf dem liebevoll angelegten Hof lädt die hochwertig überdachte Terrasse mit Außengrill zum verweilen und entspannen ein. Umschlossen wird das Areal dann mit dem ebenerdigen Heizungs- und Abstellraum.

Hier kann eine junge Familie wahrlich Ihr Glück finden.

Kaufpreis:	**155.000 EUR**
Wohnfläche:	**181 qm**
Grundstücksfläche:	**144 qm**
Baujahr:	**1930**
Provision:	**3,57%** incl.19 % USt.

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

MAKROLAGE

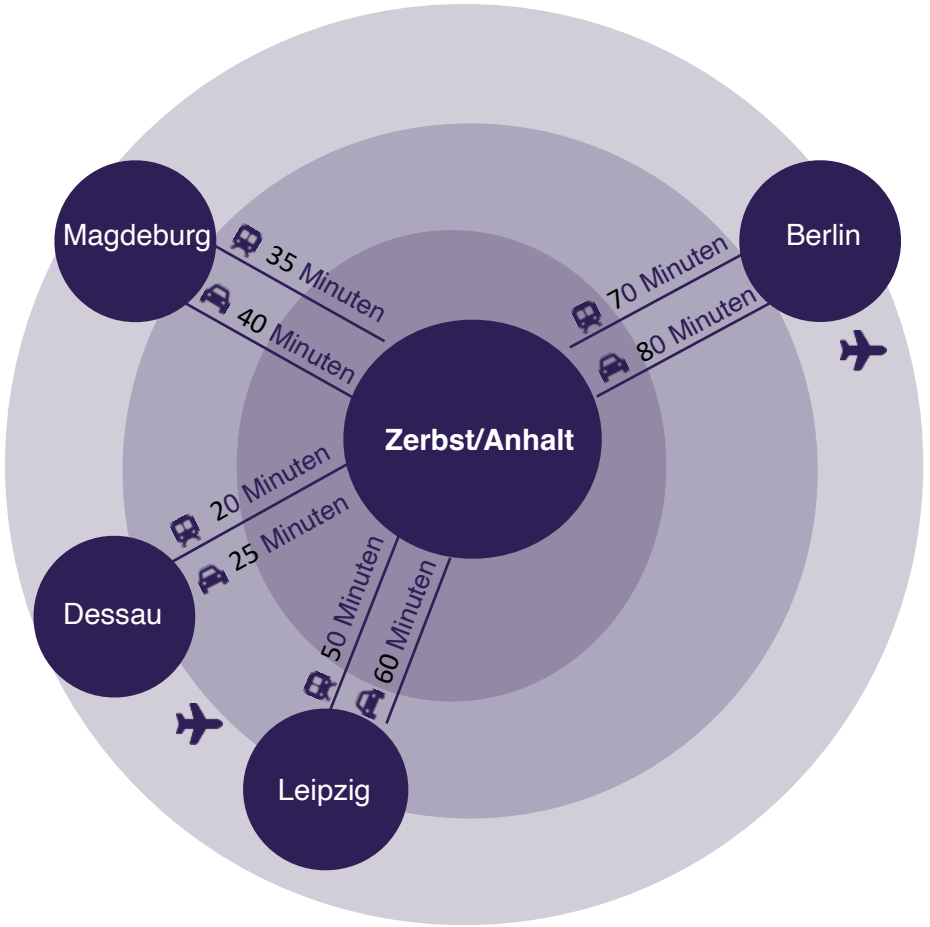
Die Stadt Zerbst/Anhalt besitzt im Land Sachsen-Anhalt den Status eines Mittelzentrums und zählt zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten der Region.

Durch die zentrale Lage Zerbst/Anhalts und die vorzügliche Anbindung an Straßen- und Bahnnetz sind die Landeshauptstadt Magdeburg oder Städte, wie Berlin, Halle und Leipzig zeitnah erreichbar.

Mit 22.500 Einwohnern erstreckt sich das Stadtgebiet über 467,77 Km2. Die Stadt verfügt über eine entsprechende solide ausgebaute Infrastruktur.

Die Stadt ist geprägt durch eine gemischte und vom Dienstleistungssektor bestimmte Wirtschaftsstruktur.

In den letzten Jahren hat sich mit der Produktion von erneuerbaren Energien ein weiterer Wirtschaftszweig etabliert



Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

MIKROLAGE

Die Immobilie befindet sich zentrumsnah am Rand des historischen Stadtkerns von Zerbst/Anhalt.

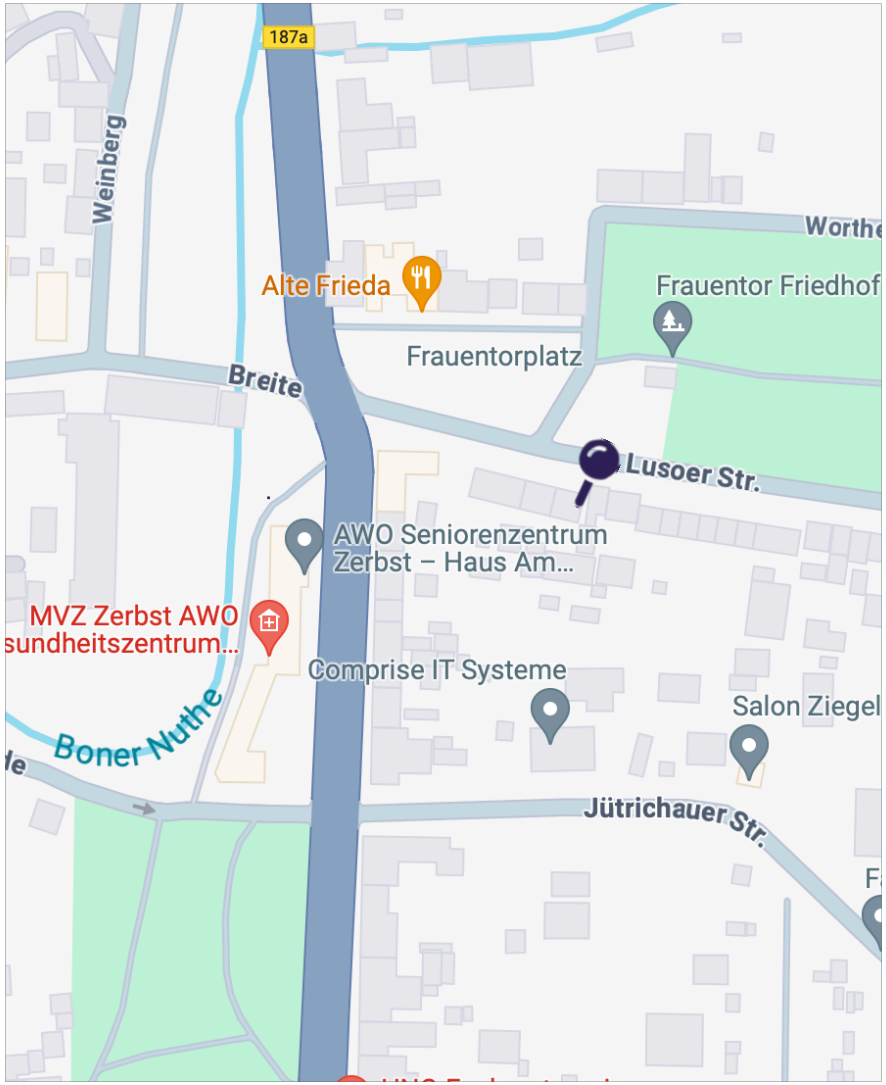
Hier zeugen noch einige erhaltene Bauten von der Schönheit der früheren Fürstenresidenz und man kann die frühere Pracht erahnen.

In 100m Entfernung erreicht man den Gartenweg, welcher an der Stadtmauer entlang als grüner Gürtel das Stadtzentrum umspannt.

Fußläufig sind Einkaufsgelegenheiten, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen und das Zerbster Krankenhaus zu erreichen.

Allein 9 Buslinien mit Haltepunkten auf der nahegelegen Breite bzw. der Friedrich-Naumann-Straße verkehren in der Zeit von 5 Uhr bis 18 Uhr stündlich zwischen Stadtzentrum und Bahnhof.

Der Zerbster Bahnhof ist ca. 1,0 km entfernt und liegt an der Strecke Magdeburg-Dessau-Leipzig.



© OpenStreetMap.org

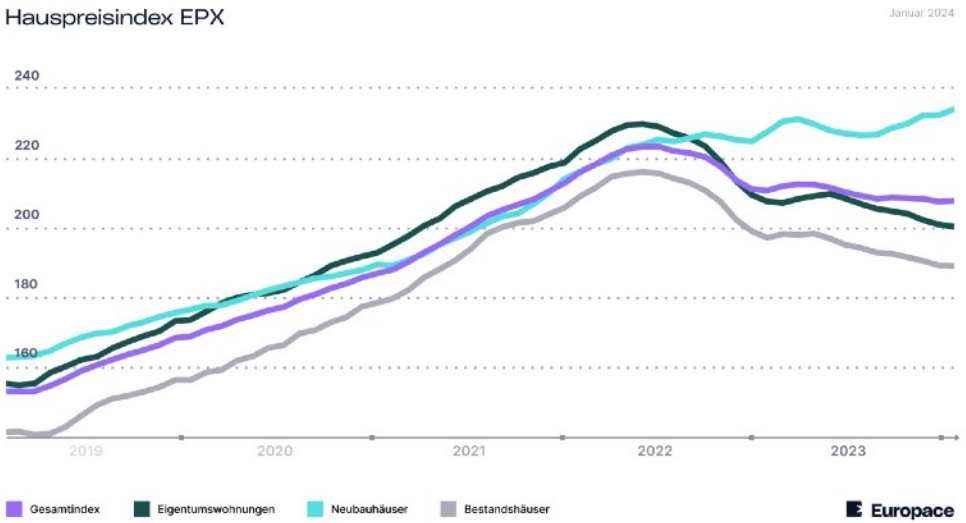
Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Investition	
Kaufpreis	**155.000 EUR**
Grunderwerbssteuer (5 %)	7.750 EUR
Notar/Grundbuch (2 %)	3.100 EUR
Maklerprovision (3,57%)	5.533 EUR
Gesamtinvestition	**171.403 EUR**

Kennzahlen	
Kaufpreis je m2 Wohnfläche	**856 EUR**
Bodenrichtwert in EUR/m2	**49 EUR**
Grundstücksfläche	**144 qm**



Hauspreis-Index EXP. (2024, Januar). Europace. https://report.europace.de/epx-hedonic/

Der durchschnittliche Kaufpreis je m2/Wfl. lag im ersten Quartal 2024 für Bestandsimmobilien in Zerbst/Anhalt bei **1.815 EUR/m2.**

(Quelle: immoscout24.de)

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Berechnung der Wohnfläche (Ist-Stand Gesamt: **181qm**)

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Eingang Entree	EG	4,78	2,25	10,76	10,76
Wohnbereich	EG	3,98	3,81	15,16	15,16
Essbereich	EG	4,31	3,90	16,81	16,81
Küche	EG	2,43	3,78	9,18	9,18
Durchgang	EG	2,98	0,84	2,50	2,50
Bad/WC	EG	2,57	1,40	3,60	3,60
Wintergarten	EG	5,53	2,50	13,83	13,83
Flur (*Treppe abgezogen, da Verkehrsfläche)	EG	3,58	1,98	7,09	4,79*
Arbeitszimmer	OG	3,94	3,87	15,25	15,25
Schlafzimmer	OG	4,23	6,16	26,06	26,06
Bad	OG	4.95	2,40	11,88	11,88
Flur (*Treppe abgezogen, da Verkehrsfläche)	OG	4,31	2,02	8,71	6,41*
Gästezimmer	DG	7,94	3,08	24,46	23,23
Sauna und Wellnessbereich	DG	7,89	2,98	23,51	22,33
Gesamtwohnfläche EG +OG+ DG					**181,79 qm**

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

OBJEKTFOTOS

Straßenseitige Ansicht

Hofansicht

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

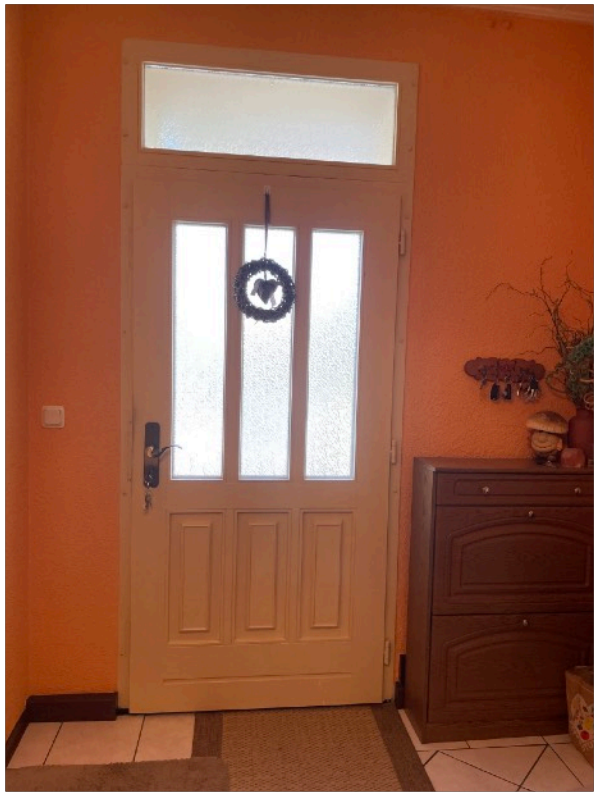
Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Wintergarten mit Markise

Hochwertig überdachte Terrasse mit Außengrill

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de



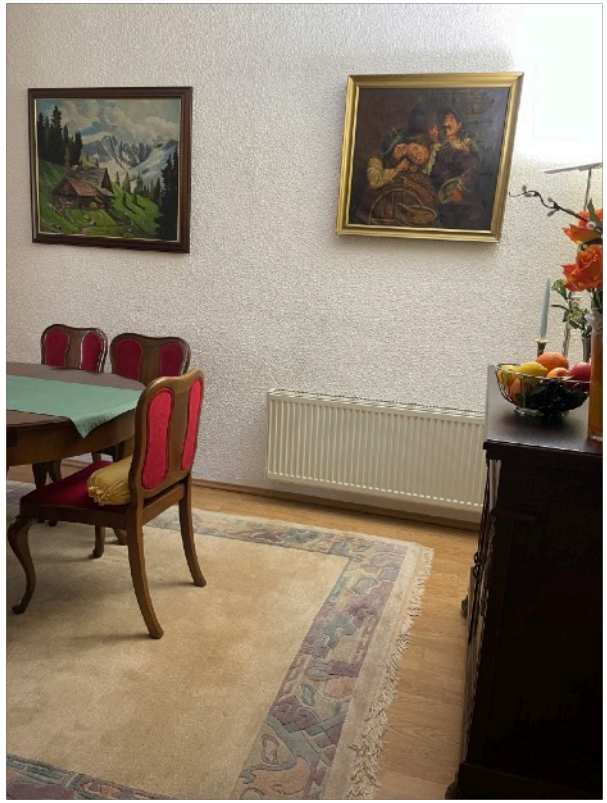
Hauseingang Entree

Essbereich mit Zugang zur Küche

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

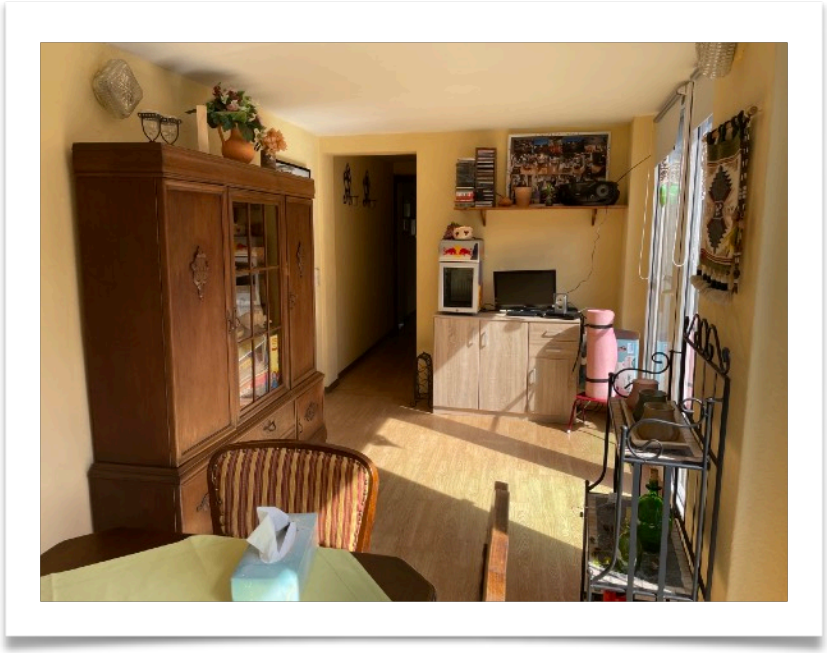
Wohnzimmer im EG



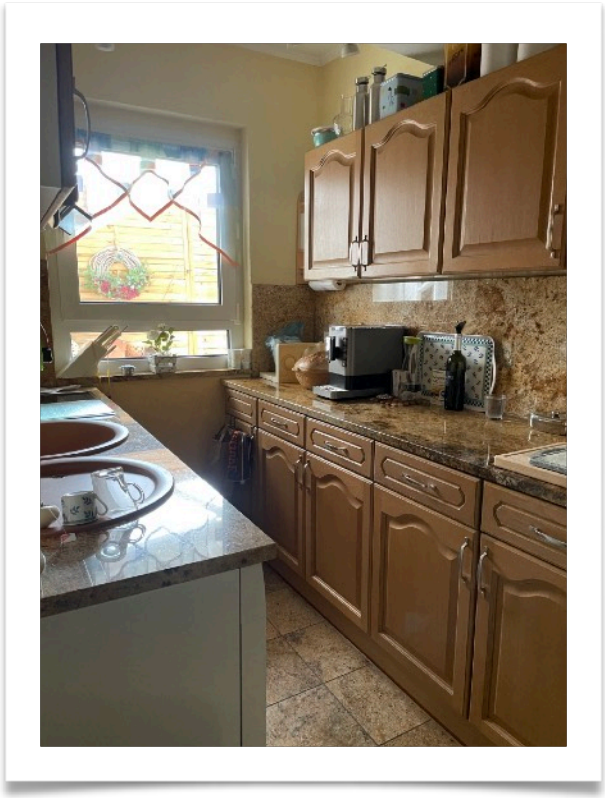
Essbereich

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de



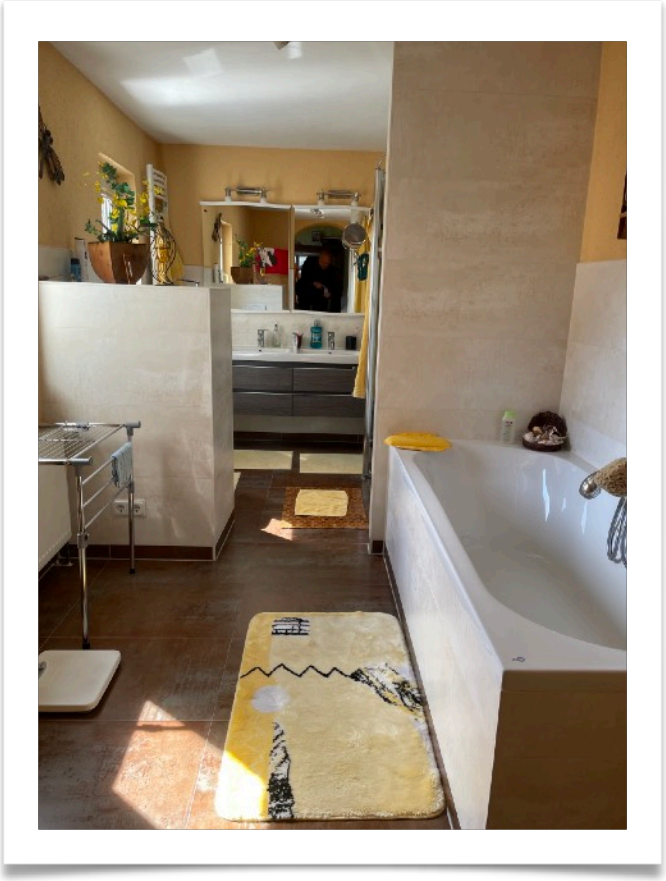
Wintergarten mit Durchgang zur Küche



Küche

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de



Bad mit Dusche im OG

Bad im OG

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Schlafzimmer im OG

Schlafzimmer im OG

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Gästezimmer im Dachgeschoss

Sauna- und Wellnessbereich

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Sonstiges

Provisionshinweis:

Käuferprovision: 3,57% inkl.19% USt.

Verdient und fällig bei Beurkundung

Wir haben dieses Exposé auf Grundlage der Angaben des Eigentümers erstellt und übernehmen keine Gewähr für Richtig- und Vollständigkeit.

Sind Ihre finanziellen Angelegenheiten geklärt und kann somit durch uns ein entsprechender Eigenkapital- oder persönlicher Finanzierbarkeitsnachweis abgefordert werden?

Dann steht einer Besichtigung und einem baldigen Erwerb nichts im Wege.

Sollten Sie Finanzierungsbedarf haben, welcher aber noch nicht geprüft wurde, kommen Sie gern auf uns zu.

Wir vermitteln Ihnen einen Finanzierungsspezialisten aus unserem Netzwerk.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Absender- und Telefonnummernangabe beantworten.

Wir haben dem Verkäufer darüber Nachweis zu bringen.

besuchen Sie uns im Netz:

www.pietrek-immobilien.de

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de