

- Rendite Immobilie -

Ertragswert- / Verkehrswert-Ermittlung

Okt. 2024

für die Objekte: Pfarrstr. 16, 38875 Elbingerode Oberharz am Brocken / Elbingerode

excel/Tabelle/Verkaufsangebot Pfarrstr.

1) Objekt: Pfarrstr. 16, 38875 Oberharz am Brocken / Elbingerode

mit 6 Multifunktions - Mietflächen als Wohnungen bzw. Büronutzung

Erdgeschoß - Nutzfläche Büro (alternativ 2 Wohnungen)	101,46 qm
Obergeschoß - Nutzfläche Büro (alternativ 2 Wohnungen)	99,02 qm
Dachgeschoß - Nutzfläche 2 Wohnungen (ohne Büronutzung)	83,79 qm
Gesamte Miet-Nutzfläche	284,27 qm

Mieten - Kalt

Mieteinnahme Hauptgebäude jährlich (vollvermietet)

Erdgeschoß und Obergeschoß Büro 200qm	Kalt netto	19.055 €
Dachgeschoß - linke Wohnung 46qm	Kalt netto	2.686 €
Dachgeschoß - rechte Wohnung 38qm	Kalt netto	2.520 €
Hof: Container / Stellplätze	(künftig) Kalt netto	1.080 €
Jahresmieten gesamt Kalt netto		25.340 €

25.340 € /Jahr

12,3 - Jahresmieten ergibt einen Ertrags-Verkehrswert von: **311.688 €**
einschl. Grundstücksfläche

2) Objekt: Bungalow

Nutzfläche 56 qm Wohnungsnutzung (z.Zt. Lager, vermietet mit EG) bei Wohn- Bungalow Vermietung 370 €/Mon.	4.440 €
Jahresmieten gesamt Kalt netto	4.440 €

4.440 € /Jahr

12,3 - Jahresmieten ergibt einen Ertrags-Verkehrswert von: **54.612 €**
einschl. Grundstücksfläche mit PkW-Stellfläche

Ertragswert - Verkaufswert Ermittlung:	366.300 €
---	------------------

12,3 - Jahresmieten

- Rendite -

Verkaufs-Angebot: mit Abwertung für künftige Instandsetzungsmaßnahmen	psch. 345.000 € ohne Maklergebühren	29.780 € Mieten 11,6 Jahresmieten 8,6% Rendite
--	---	---

Grundstücks- und Objektdaten für die Pfarrstr. 16, Oberharz am Brocken (in Kurzform)

Okt. 2024

excel/Tabelle/Verkaufsangebot Pfarrstr.

1) Objekt:

Wohn- und Bürohaus und Wohn-Bungalow

38875 Oberharz am Brocken / Elbingerode, Pfarrstr. 16, in zentraler Lage

2) Grundbuch:

Gemarkung Elbingerode Flur 19

Flurstück 18/1 732 qm

Flurstück 173 (Weg Bruchstr.) 133 qm

Grundstücks - Bodenrichtwert 30 €/qm 25.950,00 €

3) Zum Objekt: Wohn- / Bürohaus

Baujahr / Fachwerk- Objekt um 1900

Teilunterkellert (Heizung)

Dachboden begehbar / Abstellfläche

Umbauter Raum 1.154 m³

Mietflächen - Nutzung (gerundet) 284 qm

4) Grundsanierung (Wohn-, Bürohaus & Bungalow)

Entkernung des Gebäudes und totale Grundsanierung mit
neuem Dach einschließlich Neu-Ausbau der Etagen KG, EG, DG
(Grundsanierung durch Architektur mit Energieausweis) 1992

5) Energieversorgung / Heizung

Oel - Kessel / Blockheizkraftwerk im Keller 2007

sowie auch Gasanschluss im Keller vorhanden

6) Zum Objekt: Bungalow

Baujahr - Bungalow um 1968

nicht unterkellert

mit Pkw - Stellplatz

Mietflächen - Nutzung (gerundet) 56 qm

7) Zu den Außenanlagen

Hof - Parkplatzflächen gepflastert (12 Pkw's)

Bebaubare Teil-Grundstücksfläche

zur Zeit Grünfläche

Anlage zum Angebot: - Foto Gebäudeansichten
- Liegenschaftskarte

Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landes Sachsen-Anhalt

Auszug aus der Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1000

Katasteramt Wernigerode
Schlachthofstraße 6
38855 Wernigerode
Tel.: (03943) 934-0



Gemeinde: Elbingerode (Harz), Stadt Gemarkung: Elbingerode
Flur: 19
Hinweis:
Flurstück: 18/1

Antrag: A-0153011
Datum: 09.07.200

