Pegau

Vermietetes Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und 2 Garagen

Objektnummer: ES118



KAUFPREIS: 164.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m^2 • GRUNDSTÜCK: 350 m^2

Objektnummer: ES118 - 04523 Pegau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: ES118 - 04523 Pegau

Auf einen Blick

Objektnummer	ES118
Wohnfläche	ca. 225 m²

Kaufpreis	164.500 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vermietbare Fläche	ca. 225 m²

Objektnummer: ES118 - 04523 Pegau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	12.11.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	164.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1904

Objektnummer: ES118 - 04523 Pegau

Die Immobilie





Objektnummer: ES118 - 04523 Pegau

Die Immobilie





Objektnummer: ES118 - 04523 Pegau

Die Immobilie





Objektnummer: ES118 - 04523 Pegau

Ein erster Eindruck

Angeboten wird ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus der Zeit um 1900 in einer ruhigen Wohnstraße von Pegau.
Das Haus hat fünf Wohnungen auf drei Ebenen: je zwei Zweiraumwohnungen mit ca. 45 m² im Erdgeschoss und im Obergeschoss sowie eine größere Dachgeschosswohnung mit ca. 75 m².
Dazu gehören ein gepflasterter Hof, 2 Garagen und Nebengelass.
Die Gebäudehülle wurde in den 1990er Jahren umfassend erneuert: neue Fenster (1993), Etagenheizungen und Bäder (1994–1997), Dach, Gauben, Fassade, Treppenhaus und Türen (1998).
2025 kam ein Glasfaseranschluss hinzu.
Die Mietverhältnisse sind langjährig und stabil; die Mietkonten 2026 sind ausgeglichen.
Die Wohnung im 1. OG rechts wird bisher als Büro genutzt und zum Jahresende 2026 geräumt.
Sie bietet sich zum Ausbau als Wohnung zur Vermietung oder zur Selbstnutzung an.

Objektnummer: ES118 - 04523 Pegau

Ausstattung und Details

- Massivbau um 1902/03, Satteldach mit Ziegeldeckung und Gauben, Keller
- Gas-Etagenheizungen (Vaillant) je Wohnung, Einbau 1994–1997; regelmäßig gewartet (zuletzt 02/2026);
- Kunststofffenster, eingebaut 1993
- 2 Garagen
- 4 Bäder, erneuert 1994–1997
- Dach, Gauben, Fassade, Trockenlegung und Treppe 1998 saniert; Sockel mit Klinkerriemchen
- Holztreppe mit neuem Stufenbelag, neue Wohnungseingangstüren, neue Haustür mit Vordach
- Elektro 1990er Jahre teilerneuert, FI-Schutzschalter; Glasfaser-Hausanschluss 2025
- Gepflasterter Hof, Pergola, Garagen, Waschhaus und Nebengelass (teils sanierungsbedürftig)

Objektnummer: ES118 - 04523 Pegau

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der Auenstraße, einer ruhigen, verkehrsberuhigten Anliegerstraße mit gewachsener Nachbarschaft.
Die charmante Kleinstadt Pegau an der Weißen Elster liegt nur rund 30 Kilometer südlich von Leipzig und profitiert als Wohnstandort enorm von der Sogwirkung der Metropole.
Das historische Stadtzentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen ist bequem erreichbar.
Für Mieter bietet der Standort eine ideale Kombination: bezahlbaren Wohnraum im Grünen, die direkte Nähe zu den Naherholungsgebieten des Leipziger Neuseenlandes und eine hervorragende Infrastruktur.
Dank des eigenen Bahnhofs sowie der nahen Bundesstraße 2 pendeln Bewohner schnell und flexibel nach Leipzig oder in die umliegenden Wirtschaftsstandorte – ein entscheidender Standortvorteil, der eine langfristig sichere Vermietbarkeit garantiert.

Objektnummer: ES118 - 04523 Pegau

Sonstige Angaben

Potenzial:
Nach Ausbau von WE 4 zur Wohnung (Küche und Bad sind nachzurüsten) ist eine weitere Miete von ca. 270 €/Monat realistisch (Annahme 6,00 €/m²). Die Bestandsmieten liegen mit 5,33 €/m² unter den Vergleichsmieten, die die Hausverwaltung für Pegau mit 6,41–7,00 €/m² belegt hat.

Jörg Schneider
VON POLL COMMERCIAL Leipzig
Investivo GmbH
Mobil +49 176 70 90 66 66

Dieses Exposé dient der Vorinformation und ist kein Angebot im Rechtssinn. Alle Angaben beruhen auf Unterlagen und Auskünften der Eigentümerin und der Hausverwaltung; für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Flächenangaben sind ca.- Werte. Ein Weiterleiten an Dritte ist nur mit Zustimmung des Maklers gestattet. Besichtigungen nur nach Terminvereinbarung; bitte die Mieter nicht direkt ansprechen.

Objektnummer: ES118 - 04523 Pegau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Toni Göpel

Prager Straße 2, 04103 Leipzig
Tel.: +49 341 - 58 32 88 0
E-Mail: commercial.leipzig@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com