

**\*\*\*JETZT AN DIE ALTERSVORSORGE DENKEN -  
RENDITEOBJEKT FÜR VERMIETER IN RIESA\*\*\***

**Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, Garagen,  
Stellflächen und Garten in ruhiger, städtischer Randlage**

Mehrfamilienhaus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr: RI25MIET ID #272 01/26  
Adresse: Schulgasse 1  
DE-01589 Riesa Prausitz  
Deutschland

#### Preise

Kaufpreis:	310.000,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	5.100,00 EUR
Heizkosten:	7.200,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	nein
Preis verhandelbar:	geringfügig
Mieteinnahmen p.a. IST:	19.140,00 EUR
Mieteinnahmen p.a. SOLL:	19.140,00 EUR
Mieteinnahmen pro Monat:	1.595,00 EUR
Courage / Provision:	Der Käufer zahlt 6,00% des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher MwSt., jedoch min. 18.540,00€ zzgl. gesetzlicher Mehrwehrsteuer

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 294,8 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten:	4
Zimmerzahl:	10
Anzahl Badezimmer:	4
Anzahl Wohnzimmer:	4
Anzahl Schlafzimmer:	6
Grundstücksfläche:	ca. 2.200 m <sup>2</sup>
Grundstücksfront:	ca. 25 m
Gartenfläche:	ca. 1.160 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze:	11

---

**Stellplatzart:** Außenstellplatz, Garage

**Ausstattung**

<b>Art der Ausstattung:</b>	normal
<b>Gesamtetagenzahl:</b>	3
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Bodenbelag:</b>	Fliesen, Laminat, Teppich
<b>Bauart des Hauses:</b>	Massivhaus
<b>Badezimmer:</b>	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
<b>Keller:</b>	ja
<b>unterkellert:</b>	teilweise
<b>Garten /-nutzung:</b>	ja
<b>Technik:</b>	Kabel- oder Satelliten-TV
<b>Verglasung:</b>	Schallschutz, doppelt verglast
<b>Fenster:</b>	Kunststoff
<b>Rollladen:</b>	ja
<b>Rollladen (Art):</b>	Kunststoff
<b>Türen (außen):</b>	Kunststoff
<b>Türen (innen):</b>	Furnier
<b>Brunnen:</b>	ja
<b>Baumbestand:</b>	ja

**Zustandsangaben**

<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustandsart:</b>	gepflegt
<b>Sanierungsjahr:</b>	1995

**Umfeld**

<b>nächste Stadt:</b>	Oschatz (ca. 15 km entfernt), Meißen (ca. 25 km entfernt), Großenhain (ca. 25 km entfernt), Dresden...
<b>Höhenmeter (über NN):</b>	ca. 109 m
<b>Distanz zum Bus:</b>	ca. 200 m
<b>Distanz zum Fernbahnhof:</b>	ca. 3 km
<b>Distanz zum Flughafen:</b>	ca. 44 km
<b>Distanz zur Autobahn:</b>	ca. 22 km
<b>Distanz zum Zentrum:</b>	ca. 2,8 km
<b>Distanz zur Kindertagesstätte:</b>	ca. 1,7 km
<b>Distanz zur Grundschule:</b>	ca. 2,3 km
<b>Distanz zum Gymnasium:</b>	ca. 2 km

---

**Distanz zu Sportanlagen:** ca. 1 km

### **Verwaltung**

<b>Nutzungsart:</b>	Garten, Wohnen
<b>vermietet (in %):</b>	100
<b>Gewerbliche Nutzung möglich:</b>	nein
<b>Haustiere:</b>	nach Vereinbarung
<b>Einliegerwohnung:</b>	ja
<b>denkmalgeschützt:</b>	nein

### **Energieausweis**

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	D
<b>erstellt am:</b>	04.03.2021
<b>gültig bis:</b>	03.03.2031
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Verbrauch
<b>Verbrauchskennwert insgesamt:</b>	ca. 108,7 kWh/(m²a)
<b>Verbrauch inkl. Warmwasser:</b>	nein

### **Beschreibung der Lage**

Die große Kreisstadt Riesa mit ihren ca. 29.000 Einwohnern liegt im Städtedreieck Dresden-Leipzig-Chemnitz.

Die Region um Riesa, einst Stahlstandort bzw. Agrargebiet, erlebte in den 90iger Jahren eine stetige dynamische Wirtschaftsentwicklung.

Heute sind zahlreiche innovative Wirtschaftsunternehmen in der Stadt ansässig. Stahlerzeugung und Metallverarbeitung sind ebenso ein Riesaer Markenzeichen wie die Reifenindustrie, die Elektronikbranche und die Teigwarenherstellung.

Der Riesaer Hafen gilt als größter Binnenhafen Sachsens mit leistungsstarken Umschlaganlagen für Stück- und Schüttgut.

Riesa verfügt über eine gute Infrastruktur mit nahegelegenen bzw. durch die Stadt führenden Bundesstraßen.

Die Anbindung an das überregionale Autobahnnetz auf die A 14 (Dresden/Chemnitz - Leipzig) bzw. A 13 (Dresden - Berlin) ist in jeweils ca. 20 - 30 km Entfernung gewährleistet.

Riesa liegt an den Bahnstrecken Dresden - Hannover - Köln und Chemnitz - Berlin. Der ÖpNV (Bus) ist flächendeckend ausgebaut.

---

Die Stadt bietet seinen Bewohnern zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt, eine Vielzahl an Freizeit- und Sportheinrichtungen, eine gute soziale Infrastruktur mit mehreren Kindertagesstätten,

Grund- und Mittelschulen, Gymnasium, mehrere berufsbildende Schulen, eine Berufsakademie als auch Förderschulen.

Das Grundstück befindet sich am südlichen Stadtrand von Riesa im Stadtteil Prausitz, in unmittelbarer Nähe zur denkmalgeschützten Kirche und Friedhof Riesa-Pausitz.

Die Schulgasse ist als schmale Wohnstraße nur wenig frequentiert.

Parkmöglichkeiten sind im Straßenrandbereich nicht gegeben. Diese befinden sich ausreichend auf dem Bewertungsgrundstück.

Die Umgebungsbebauung weist eine ländlichen Siedlungscharakter auf mit Gebäuden in offener, 1-2 geschossiger Bauweise.

Teilweise sind auch kleingewerbliche Nutzungen anzutreffen.

Das Wohnumfeld ist gepflegt und durchgrün. Rückwärtig grenzt eine alte Bahntrasse am Grundstück an.

Haltestellen des OPNV (Bus, Linie 430, 431, 445) sind fußläufig erreichbar.

Die Entfernung zur Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten beträgt ca. 2,8 km.

## Beschreibung der Ausstattung

\*\*\*JETZT AN DIE ALTERSVORSORGE DENKEN - RENDITEOBJEKT FÜR VERMIETER IN RIESA\*\*\* Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, Garagen, Stellflächen und Garten in ruhiger, städtischer Randlage

Das angebotene Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohnungen sowie einem Nebengebäude mit Garagenanbau bebaut.

Im Nebengebäude befindet sich die vierte Wohneinheit.

Den Mietern stehen insgesamt 5 Garagen und 6 PKW-Stellplätze im Innenhof zur Verfügung.

Im unteren Grundstücksbereich befinden sich den Mietparteien zugeordnete Gartenflächen.

## BESCHREIBUNG DES MEHRFAMILIENHAUSES:

Gebäudeart:

zweigeschossiges, freistehendes Mehrfamilienwohnhaus als Einspänner mit ausgebautem Satteldach; hofseitiger Treppenhausanbau; Gebäude teilunterkellert

Baujahr:

Hauptgebäude um 1900

Treppenhausanbau 1995

Modernisierungszustand:

umfassend saniert im Zeitraum (1994/1995)

Wohnung 1 Erdgeschoss MFH:

85,40m<sup>2</sup>, 3-Raumwohnung, Raumhöhe ca. 2,60m

Wohnung 2 Obergeschoss MFH:

91,10m<sup>2</sup>, 3-Raumwohnung, Raumhöhe ca. 2,60m

Wohnung 3 Dachgeschoss MFH:

67,90m<sup>2</sup>, 2-Raumwohnung, Raumhöhe ca. 2,30m

Konstruktionsart:

Massivbau

Umfassungswände:

Mischmauerwerk (Bruchstein/Ziegel), Treppenhausanbau: Hochlochziegel; Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem

Innenwände:

vorrangig massive Innenwände, tlw Trockenbauwände

Geschossdecken:

Kelleretage: Ziegelgewölbedecke, Raumhöhe ca. 2,00m

EG-DG: Holzbalkendecken

Geschosstreppe:

halbgewendelte Betontreppe mit Granitplattenbelag

**Fenster:**

zweifachisolierverglaste Kunststofffenster; Außenjalousien aus Kunststoff ; Granitsohlbänke

**Hauseingangsbereich:**

mit Granit belegte massive Treppenanlage mit Geländer; Holzvordach mit Betonsteineindeckung; isolierverglaste Kunststofftür mit Dreifachverriegelung; Sicherheitsbeschlag und Sicherheitszylinderschloss; Klingel- und Gegensprechanlage; elekt. Türöffner

**Dach:**

Satteldach ohne Aufbauten; Kehlbalkendachstuhl; Betonsteineindeckung; Dachentwässerung aus Zinkblech; Dachschrägen mit Mineralwolldämmung

**INNENAUSSTATTUNG:**

**Fußbodenbeläge:**

Wohn- und Schlafräume vorrangig mit Laminat oder Teppichboden; Sanitärbereiche und Küchen im mittleren Standard der 90iger Jahre gefliest

**Wandbekleidungen:**

Wohn- und Schlafräume vorrangig mit Raufasertapeten; Sanitärbereiche im mittleren Standard der 90iger Jahre raumhoch gefliest

**Deckenbekleidungen:**

tlw. Raufasertapeten oder Putz/Anstrich; tlw. Paneele

**Sanitärinstallation:**

Sanitärausstattung der 90iger Jahre im mittleren Standard, Wohnungen mit Wanne, tlw. zusätzlich mit Dusche, Handwaschbecken, Hänge-WC

**Innentüren:**

Röhrenspantüren im mittleren Standard

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand.

**BESCHREIBUNG DES NEBENGEBÄUDES:**

**Gebäudeart:**

erzeugt am: 07.01.2026 16:28

<http://wohnen-riesa.de>

Seite 6 von 18

zweigeschossiges Nebengebäude als Flachbau in Grenzbebauung mit Verlängerung um eingeschossigen Garagenanbau ebenfalls mit Flachdach; Gebäude nicht unterkellert

Baujahr:

Altbestand vor 1990 (Erdgeschoss rechter Gebäudeteil)

Erreiterung und Aufstockung 1991/1992

Wohnung 4 im Obergeschoss Nebengebäude:

50,40m<sup>2</sup>, 2-Raumwohnung

2 Garagen im Nebengebäude Erdgeschoss

3 Garagen im Garagenanbau Erdgeschoss

Konstruktionsart:

Massivbau

Umfassungswände:

Altbestand: Mischmauerwerk; Neubau: Hochlochziegel 36,5 cm; Putzfassade

Innenwände:

vorrangig massive Innenwände

Geschossdecke:

Stahlbetondecken; oberste Geschossdecke im Bereich der Wohnung wärmegedämmt

Geschosstreppe:

Im Antritt viertelgewendelte Massivtreppe mit Granitbelag

Fenster:

zweifachisolierverglaste Kunststofffenster; Außenjalousien aus Kunststoff

Hauseingangsbereiche:

Zugang zur Wohnung:

einfaches Vordach als Alu-Profil; isolierverglaste Massivholztür

5 Garagentore, davon 3 als Schwenktore mit mechanischem Antrieb und 2 als zweiflügelige Holztore

Dach:

Flachdach mit Bitumeneindeckung; Dachentwässerung aus Zinkblech

INNENAUSSTATTUNG:

Fußbodenbeläge:

Wohn- und Schlafräume vorrangig mit Laminat oder Teppichboden;  
Sanitärbereich / Küche im mittleren Standard gefliest

Wandbekleidungen:

Wohn- und Schlafräume vorrangig mit Raufasertapeten; Sanitärbereich im mittleren Standard der 90iger Jahre raumhoch gefliest

Deckenbekleidungen:

Raufasertapeten oder Putz/Anstrich oder Paneele

Sanitärinstallation:

Sanitärausstattung der 90iger Jahre im mittleren Standard

Innentüren:

Röhrenspantüren im mittleren Standard

Das Nebengebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand.

TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG:

Wasserinstallationen:

Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz; Leitungsnetz umfassend unter Putz verlegt

Abwasserinstallationen:

Anschluss an das zentrale Abwassernetz; Leitungsnetz umfassend unter Putz verlegt

Elektroinstallation:

umfassend nach VDE- und DIN-Vorschriften hergestellte Elektroinstallation;  
Ausstattung im mittleren Standard der 90iger Jahre; Fernsehanschluss,  
Elektroherdanschluss; Blitzschutzanlage; keine Alarmanlage; keine  
Klimaanlage, Glasfaseranschluss im Keller des Haupthauses

Heizung / Warmwasser:

Zentrale Gas-Heizungsanlage NEU - Baujahr 2024 - Marke Vismann ;  
Standard- Plattenheizkörper; zentrale Warmwasserbereitung

#### AUßenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz . Hofbefestigung mit Betonpflaster . straßenseitige Grundstückseinfriedung mit feuerverzinktem Stahlrohrzaun mit zweiflügligem Zufahrtstor nebst Pforte, sonstige Einfriedung mit Maschendrahtzaun
- Briefkastenanlage
- Wäscheplatz
- massiv eingehauster Mülltonnenstandplatz
- diverse Anpflanzungen / Rasenfläche
- Stützmauer und Stahltreppe zum unteren Garlenbereich
- Hausbrunnen mit Pumpe (Gartenwaseer)

Gestalt und Form des Grundstückes:

- mittlere Breite: ca. 21 m
- mittlere Tiefe: ca. 104 m
- Gesamtgröße: 2.200m<sup>2</sup>
- handtuchförmige Grundstücksform
- leichte Hanglage
- Geländeoberfläche von der Schulstraße von Nord nach Süd abfallend

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin mit unserem Team von D&M Harz Immobilien.

Weitere Fotos finden Sie auf unserer Website unter [www.wohnen-riesa.de](http://wohnen-riesa.de)



Wir freuen uns auf Sie.

## Details zur Provision

Alle Angaben nach bestem Wissen.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma D&M Harz Immobilien eine Käufer-Maklerprovision wie im Exposé angegeben. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## Weitere Informationen

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur auf schriftliche Anfragen (BRIEF, Fax, EMAIL) mit vollständiger Anschrift (NAME UND VORNAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER, EMAIL-ADRESSE) beantworten.

Bei Interesse können Sie mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren. Sie erreichen uns unter angegebener Büronummer zu unseren Öffnungszeiten.

Sollte dem Exposé-Empfänger/Auftraggeber das durch uns nachgewiesene oder vermittelte Objekt bereits bekannt sein, muss er uns dies binnen einer Woche nach Erhalt, unter Beifügung des Nachweises, schriftlich zur Kenntnis bringen. Andernfalls kann sich der Exposé-Empfänger/Auftraggeber auf eine solche Kenntnis nicht mehr berufen.

Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben im Exposé beruhen auf den uns überlassenen Informationen und können eine eigene Objektprüfung nicht ersetzen. Die Gewährleistung für den Inhalt des Exposés ist ausgeschlossen. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkäufe/-vermietungen werden ausdrücklich vorbehalten.

Dieses Exposé und alle weiteren, gelieferten Informationen dürfen weder kopiert noch vervielfältigt noch an Dritte verteilt werden, ohne vorherige schriftliche Genehmigung durch D&M harz Immobilien. Dieses Exposé bleibt zusammen mit allen weiteren, gelieferten Informationen Eigentum der D&M Harz Immobilien. Auf Verlangen hat der Empfänger unverzüglich sämtliche im Zusammenhang mit diesem Exposé erhaltenen Dokumente zurückzugeben und sämtliche Kopien zu vernichten.

## HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

---



D&M Harz Immobilien  
Marco Harz  
Paul-Greifzu-Straße 22, DE-01591 Riesa, Deutschland

---

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

#### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (D&M Harz Immobilien, Paul-Greifzu-Straße 22, 01591 Riesa) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Galerie



Außenansicht straßenseitig Schulgasse 1



Zufahrtsbereich in Grundstück



Zufahrtsbereich in Grundstück



Zufahrtsbereich in Grundstück



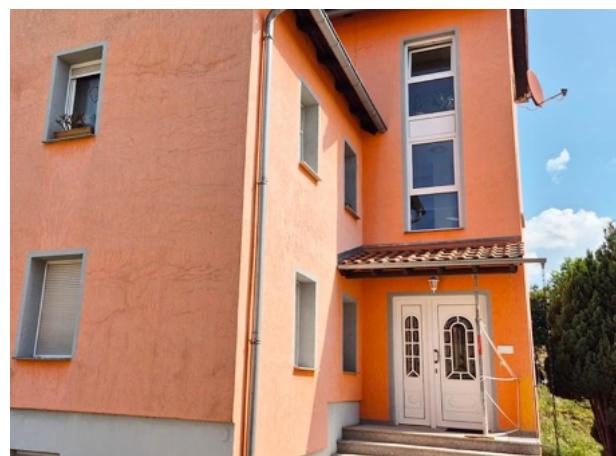
Zufahrtsbereich in Grundstück



Zufahrtsbereich in Grundstück



Zufahrtsbereich in Grundstück



Zugangsbereich Hauptgebäude



Zugangsbereich Hauptgebäude



Hofansicht mit Haupt- und Nebengebäude



Hofansicht mit Haupt- und Nebengebäude



Hofansicht Nebengebäude mit Garagen



Hofansicht Nebengebäude mit Garagen



Hofansicht Nebengebäude mit Garagen



Hofansicht Nebengebäude mit Garagen



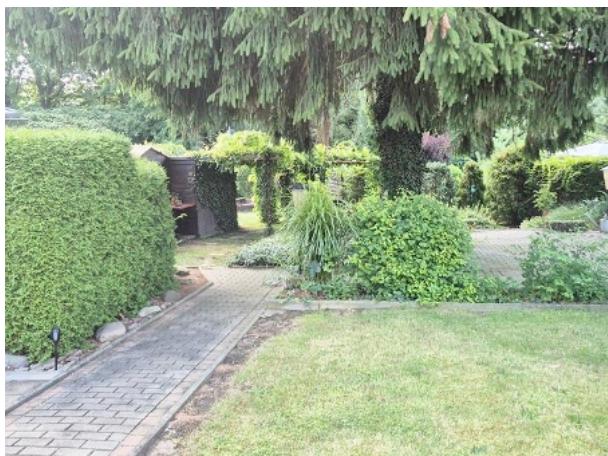
Hofansicht Parkmöglichkeiten



Hofansicht Parkmöglichkeiten



Gartenbereich - durch Mieterschaft genutzt



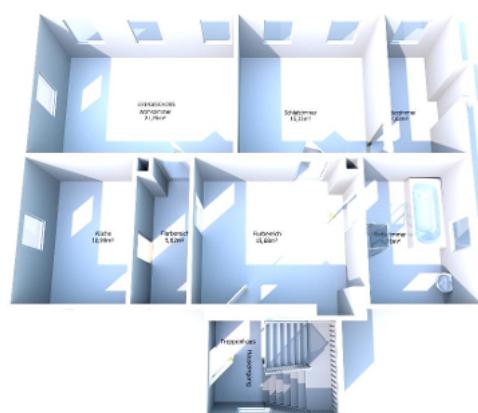
Gartenbereich - durch Mieterschaft genutzt



Gartenbereich - durch Mieterschaft genutzt



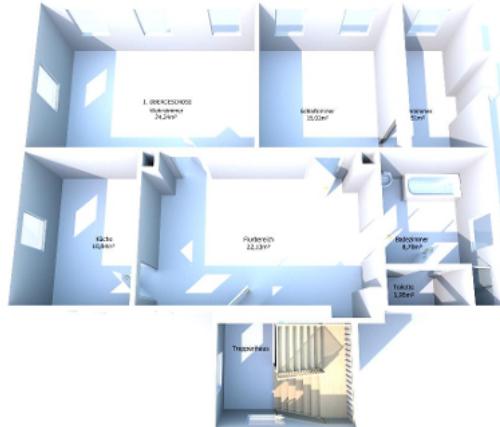
Abstellplatz Entsorgung



3D-Ansicht Erdgeschoss Hauptgebäude



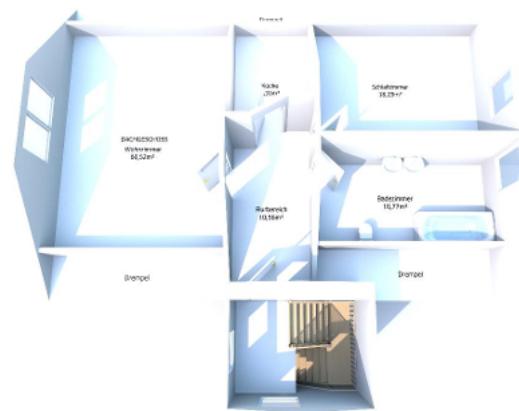
Grundriss Erdgeschoss Hauptgebäude



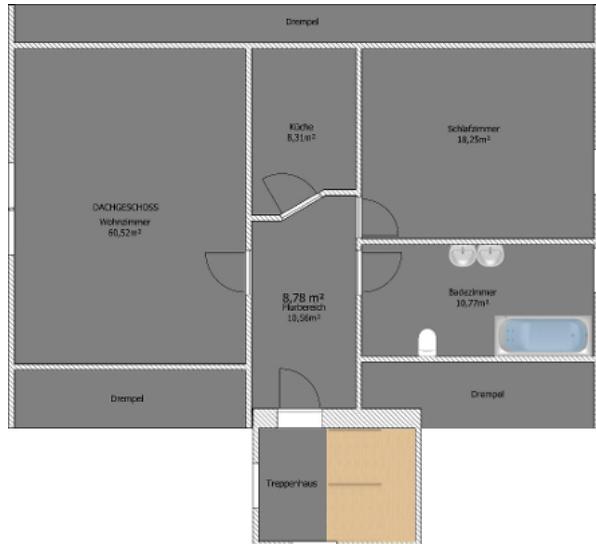
3D-Ansicht Obergeschoss Hauptgebäude



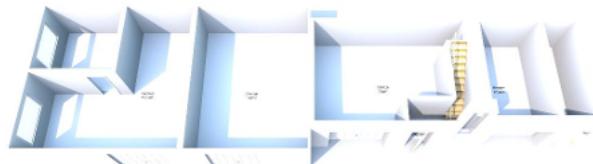
Grundriss Obergeschoss Hauptgebäude



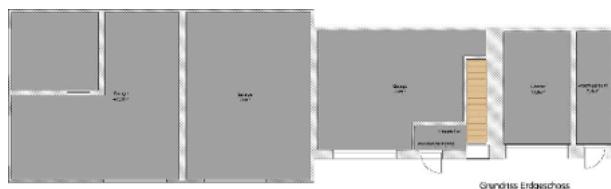
3D-Ansicht Dachgeschoß Hauptgebäude



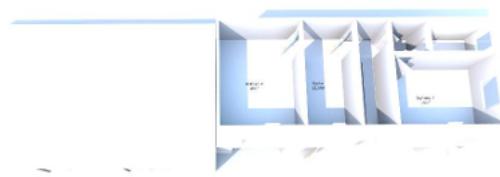
Grundriss Dachgeschoss Hauptgebäude



3D-Ansicht Erdgeschoss Nebengebäude



Grundriss Erdgeschoss Nebengebäude



3D-Ansicht Obergeschoss Nebengebäude



Grundriss Obergeschoss Nebengebäude



D&M Harz Immobilien  
Marco Harz  
Paul-Greifzu-Straße 22, DE-01591 Riesa, Deutschland

## Agentur

### Das Angebot wird betreut von

**Firma:** D&M Harz Immobilien  
**Adresse:** Paul-Greifzu-Straße 22  
DE-01591 Riesa  
Deutschland  
**Aufsichtsbehörde:** Landratsamt Meißen  
**Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):** erteilt am 10.03.2016  
AZ:10202.121.27-34c/2016wu  
**USt-IdNr:** DE276779974  
**Vertretungsberechtigter:** Dieter Harz  
**Webseite:** <http://wohnen-riesa.de>

### Ihr Ansprechpartner

**Name:** Herr Marco Harz  
**Telefon:** 03525/520050  
**Fax:** 03525/520049  
**E-Mail:** m.harz@wohnen-riesa.de