

MEHRFAMILIENHAUS
BAD DÜRRENBURG
RUDOLF-BREITSCHIED-STRASSE 2
SACHSEN-ANHALT





“ MAN MUSS DAS UNMÖGLICHE VERSUCHEN, UM DAS MÖGLICHE ZU ERREICHEN. ”

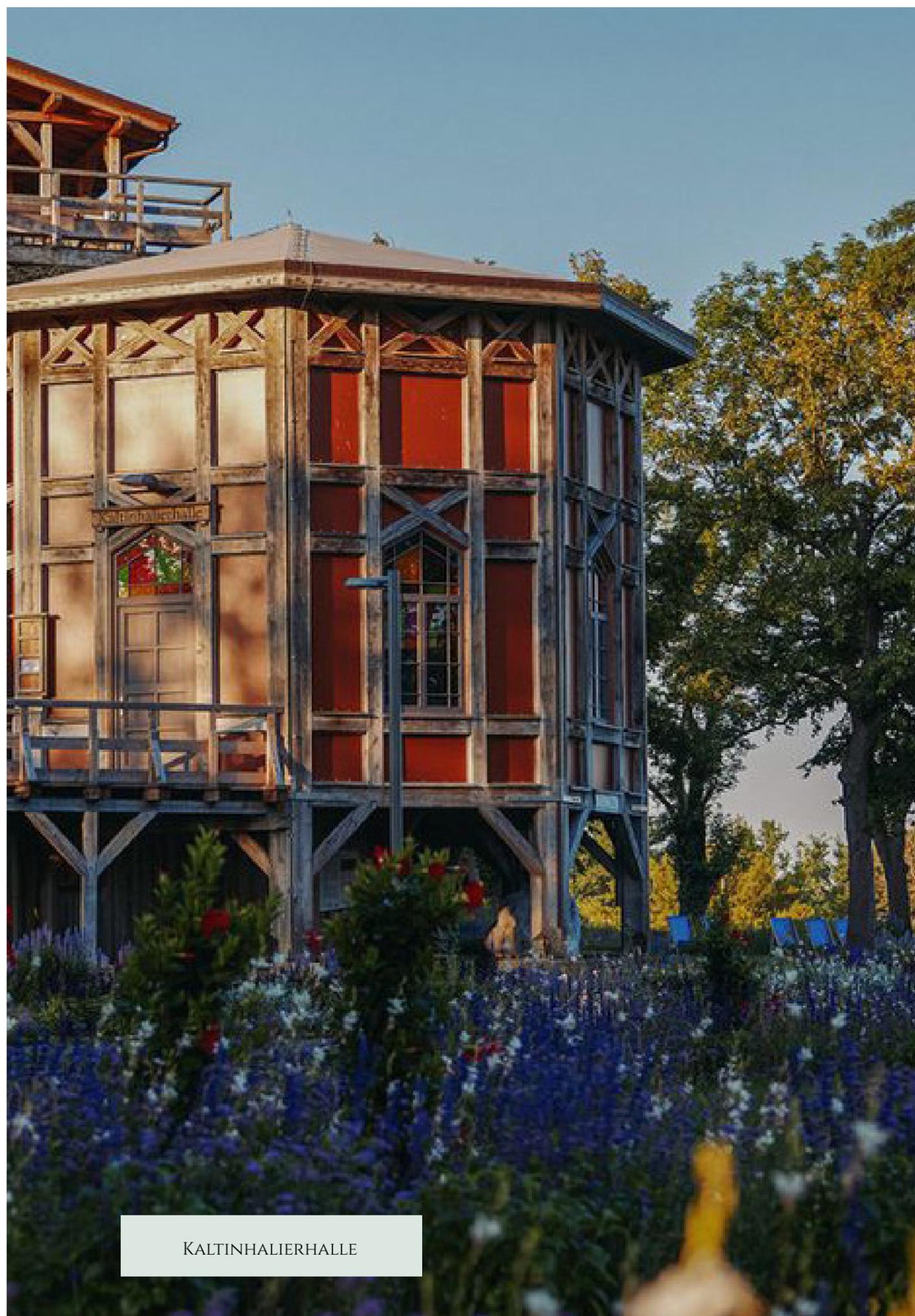
Hermann Hesse

GRADIERWERK BAD DÜRRENBURG

INHALT



- 1** Inhaltsverzeichnis
- 3** Vorwort
- 4** Das Angebot im Überblick
- 5** Fakten im Überblick
- 8** Die Wohnungen
- 10** Wohneigentum
- 14** Bad Dürrenberg
- 20** Grundrisse
- 28** Kontakt/Impressum



KALTINGHALIERHALLE

VORWORT

Liebe Interessentin,
lieber Interessent,

Bad Dürrenberg hat eine lange Vergangenheit als Solestadt. Die Nutzung des hier im Boden vorkommenden Salzes als Heilquelle macht die Kleinstadt an der Saale zu einem beliebten Erholungsort. Mit der Nähe zu Leipzig und Halle ist sie zudem gut in ihrer Region vernetzt und bietet ihren Einwohnern viele Zukunftschancen.

Wir freuen uns, Ihnen in dieser lebenswerten Stadt attraktives Wohneigentum in einem Mehrfamilien-Wohnhaus bieten zu

dürfen. Die 6 Eigentumswohnungen sprechen Eigennutzer an, die für sich und ihre Familie in Bad Dürrenberg einen wohnlichen Mittelpunkt für die Zukunft aufbauen möchten. Weiterhin eignen sich die zum Teil bereits vermieteten Wohnungen hervorragend als Kapitalanlage unter stabilen Rahmenbedingungen.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen dieses Objekt mit seinen Vorzügen im Detail vor. Lassen Sie uns gern ins Gespräch kommen – bei Fragen oder Wünschen nach weiterführenden Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Das aus einem Teil bestehende Exposé nebst Anlagen (Entwurf Musterkaufvertrag) enthält ein Angebot der German Real Estate eins GmbH & Co. KG (im Folgenden „GRE“). Die GRE ist Initiatorin des Gesamtprojekts, ist Prospektherausgeberin und beabsichtigt, das Projekt oder Teile davon zu veräußern. Das Prospekt enthält eine Übersicht zu den grundlegenden Daten und Fakten zur Immobilie. Der Interessent bekommt Informationen zum Standort und zur Perspektive der Immobilie. Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Die Initiatorin, Prospektherausgeberin und Verkäuferin erbringt keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- und/oder Wirtschaftsberatung. Alle folgenden Ausführungen im Prospekt sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar.

Das Prospekt richtet sich an Investoren, die diese Bestandswohnungen mit dem Ziel der langfristigen Vermietung bzw. zur Selbstnutzung erwerben wollen. Aus diesem Grund ist dieses Angebot nicht geeignet für Investoren, die eine kurze Anlagedauer mit einer feststehenden Verzinsung des Kapitals während des gesamten Anlagezeitraums und der Rückzahlung zu einem fest bestimmten Zeitpunkt wünschen. Dieses Angebot ist nur geeignet für Investoren, die eine Eigentumswohnung zur langfristigen sachwertunterlegten Zukunfts- bzw. Altersversorgung erwerben wollen. Soweit der Investor eine Fremdfinanzierung in Anspruch nimmt, muss er in der Lage sein, eine möglicherweise bestehende Unterdeckung zwischen Einnah-

men und Ausgaben finanzieren bzw. mit eigenen Mitteln ausgleichen zu können. Die Finanzierung und die damit zusammenhängenden Voraussetzungen sowie Auswirkungen sind ausschließlich Sache des Erwerbers und nicht Gegenstand des Prospektes und eines möglichen Angebotes. Eine Haftung hierfür wird ausgeschlossen.

Das Exposé der GRE informiert den Investor nach Überzeugung und sorgfältiger Recherche der Prospektherausgeberin wahrheitsgemäß und vollständig über alle Umstände, die für die Kaufentscheidung des Investors von wesentlicher Bedeutung sind oder sein könnten. Bei Fragen von Investoren bzw. deren Beratern steht die Prospektherausgeberin für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung gerne zur Verfügung. In Zweifelsfällen sollte der Investor sachkundige Berater, wie Banken, Rechtsanwälte oder Steuerberater, zu Rate ziehen. Für die von Dritten (z. B. Vertriebspartnern) ggf. vorgenommenen zusätzlichen Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehende Zusicherungen oder Finanzierungsabsprachen übernimmt die Prospektherausgeberin keine Verantwortung, da diese der Prospektherausgeberin in der Regel nicht bekannt sind oder, wenn sie bekannt sind, nicht geprüft wurden. Die Prospektherausgeberin überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen – insbesondere der finanziellen, persönlichen oder steuerlichen – Situation sinnvoll und vertretbar ist.

FAKTEN IM ÜBERBLICK

Anlagentyp	Bestand
Initiatorin, Eigentümerin, Anbieterin	German Real Estate eins GmbH & Co. KG
Angebotenes Gebäude	Rudolf-Breitscheid-Straße 2, 06231 Bad Dürrenberg
Anzahl Einheiten	6 Wohneinheiten
Wohnungsgrößen	von 66,00 m ² bis 67,00 m ²
Erwerbsnebenkosten	ca. 7,00 % des Kaufpreises, derzeit 5,00 % Grunderwerbsteuer, ca. 2,00 % Notar- und Grundbuchkosten
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG
Energieausweis B	Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 53 kWh/(m ² a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 68 kWh/(m ² a)

Rudolf-Breitscheid-Straße 2, 06231 Bad Dürrenberg

“ DIE ZUKUNFT GEHÖRT
DENJENIGEN, DIE AN DIE
SCHÖNHEIT IHRER TRÄUME
GLAUBEN. Eleanor Roosevelt “

DIE WOHNUNGEN

Die Wohnungen sind überwiegend mit Laminatboden ausgestattet, der in den Wohnräumen für eine ansprechende und pflegeleichte Oberfläche sorgt. An den Wänden und Decken sind Tapeten angebracht, die einen klassischen Look vermitteln. Die Bäder sind vollständig gefliest, was nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch eine praktische Lösung darstellt, um den Feuchtigkeitsanforderungen in diesen Räumen gerecht zu werden. Die Fliesen sorgen für eine langlebige und leicht zu

reinigende Oberfläche.

Die Wohnungen verfügen jeweils über einen Balkon, der mit einem robusten Zinkblech-Boden ausgestattet ist. Dieser Bodenbelag bietet Schutz gegen Witterungseinflüsse und gewährleistet eine lange Haltbarkeit des Außenbereichs.

Die Fenster und Türen der Wohnung bestehen aus Kunststoff und sind mit Isolierverglasung versehen. Die Wohnungseingangstüren sind als Zargen-Türen ausgeführt und verfügen teils über einen Spion, der zusätz-

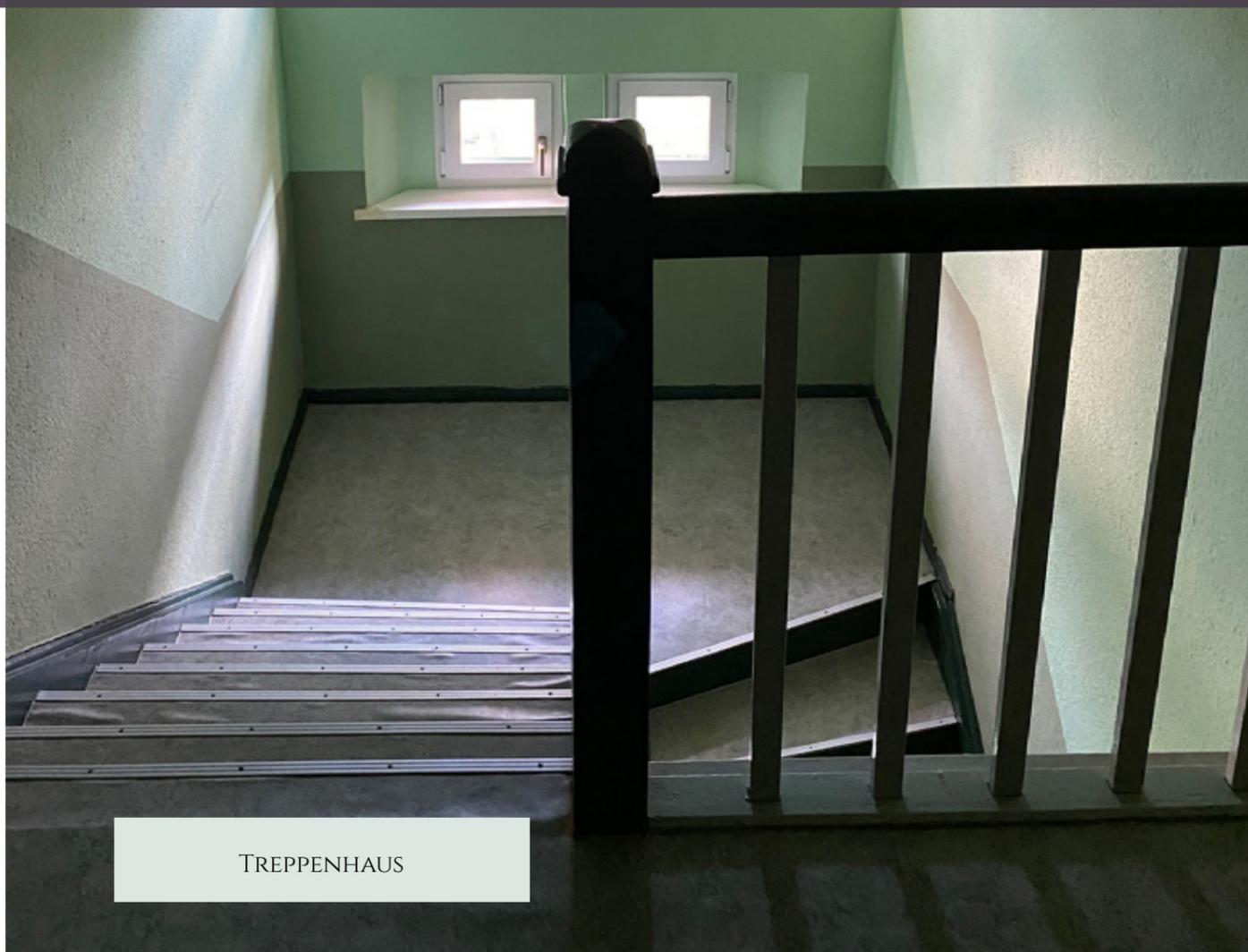
lichen Schutz bietet.

Jede Wohnung ist mit einer Wechselsprechanlage ausgestattet, die den Bewohnern ermöglicht, Besucher sicher und bequem zu identifizieren.

Die Heizung der Wohnung erfolgt über eine Fernheizung, die sowohl Badheizkörper als auch Plattenheizkörper umfasst. Die Sanitärinstallation ist funktional und entspricht einem mittleren Standard, der alle notwendigen Anforderungen für den täglichen Gebrauch erfüllt. Die Warmwas-

serversorgung wird zentral über die Zentralheizung gesteuert, was eine verlässliche und konstante Versorgung mit Warmwasser gewährleistet.

Diese Ausstattung bietet ein solides und komfortables Wohnerlebnis, das auf Zuverlässigkeit und Funktionalität ausgelegt ist. Alle wesentlichen Elemente der Wohnung sind auf eine nachhaltige Nutzung und eine einfache Instandhaltung ausgelegt, was den langfristigen Wohnwert erhöht.



TREPPENHAUS



COLLAGE DER WOHNUNGEN

GARTENSEITE



WOHNEIGENTUM IN BAD DÜRRENBURG

In guter Lage und gefragten Wohnungsgrößen

Unser Objekt befindet sich in der ruhig gelegenen Rudolf-Breitscheid-Straße 2 im nordöstlichen Bad Dürrenberg. Im Umfeld gibt es viele Anlaufpunkte zur Deckung des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Drogeriemarkt, Baumarkt, Arztpraxen sowie mehrere Lokale. Der Bahnhof ist fußläufig in nur 5 Minuten erreichbar. Die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel liegen ähnlich nah. Zum Markt und den

Behörden von Bad Dürrenberg sind es zu Fuß ebenfalls 5 bis maximal 10 Minuten.

Das mehrgeschossige Wohngebäude aus dem ersten Drittel des 20. Jahrhunderts umfasst 6 Wohneinheiten. Dabei handelt es sich um 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen von ca. 66 m² und ca. 67 m². Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon zur Gartenseite. Damit eignet

sich dieses Angebot insbesondere für Kapitalanleger, die an vermietetem Wohnraum interessiert sind und sich den Aufwand für eine mögliche Mietersuche ersparen möchten.

An dem Objekt wurden im Laufe des letzten Jahrzehnts zahlreiche Modernisierungsarbeiten vorgenommen. So wurden unter anderem die Außenwandbekleidung, Dacheindeckung, Balkone, Laminat- oder Fliesen-Fußböden, Heizkörper, Bäder und Leitungssysteme erneuert.

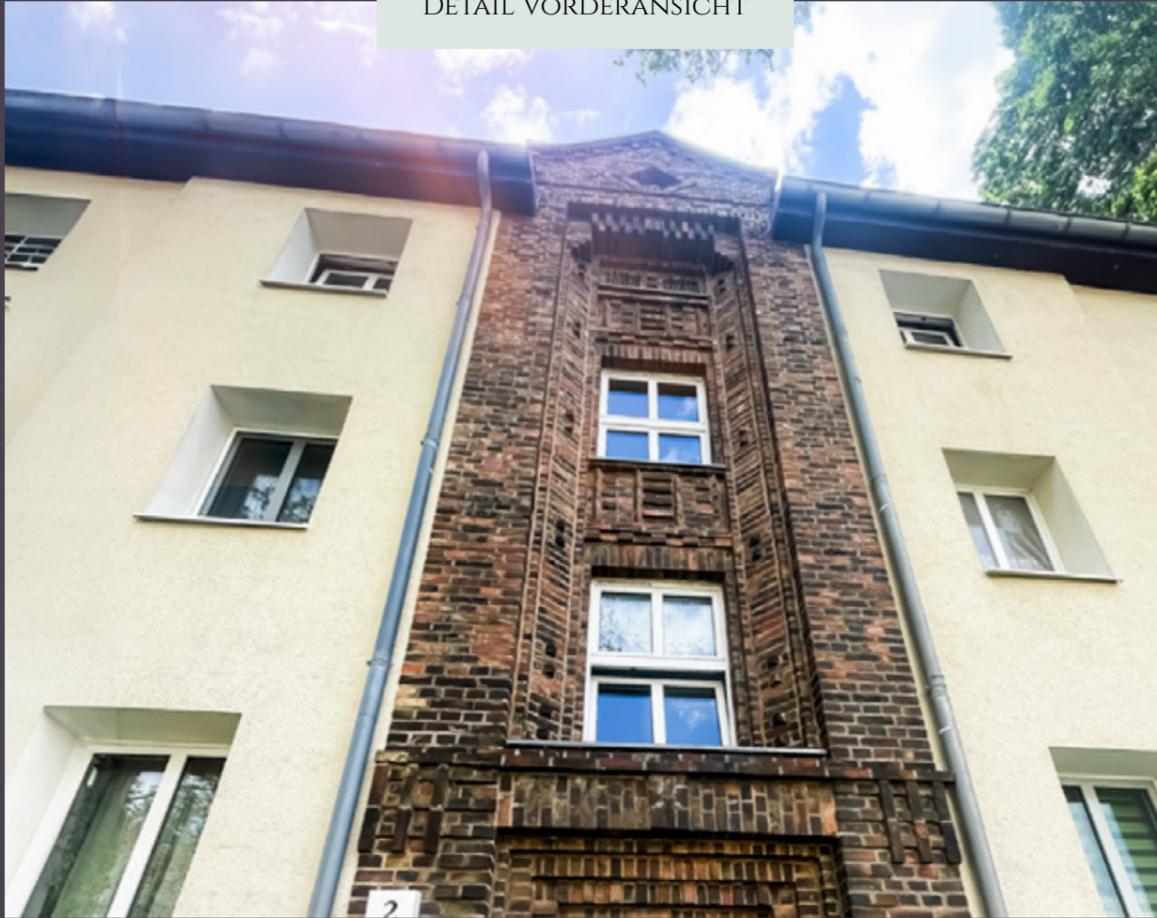


STRASSENEINSICHT

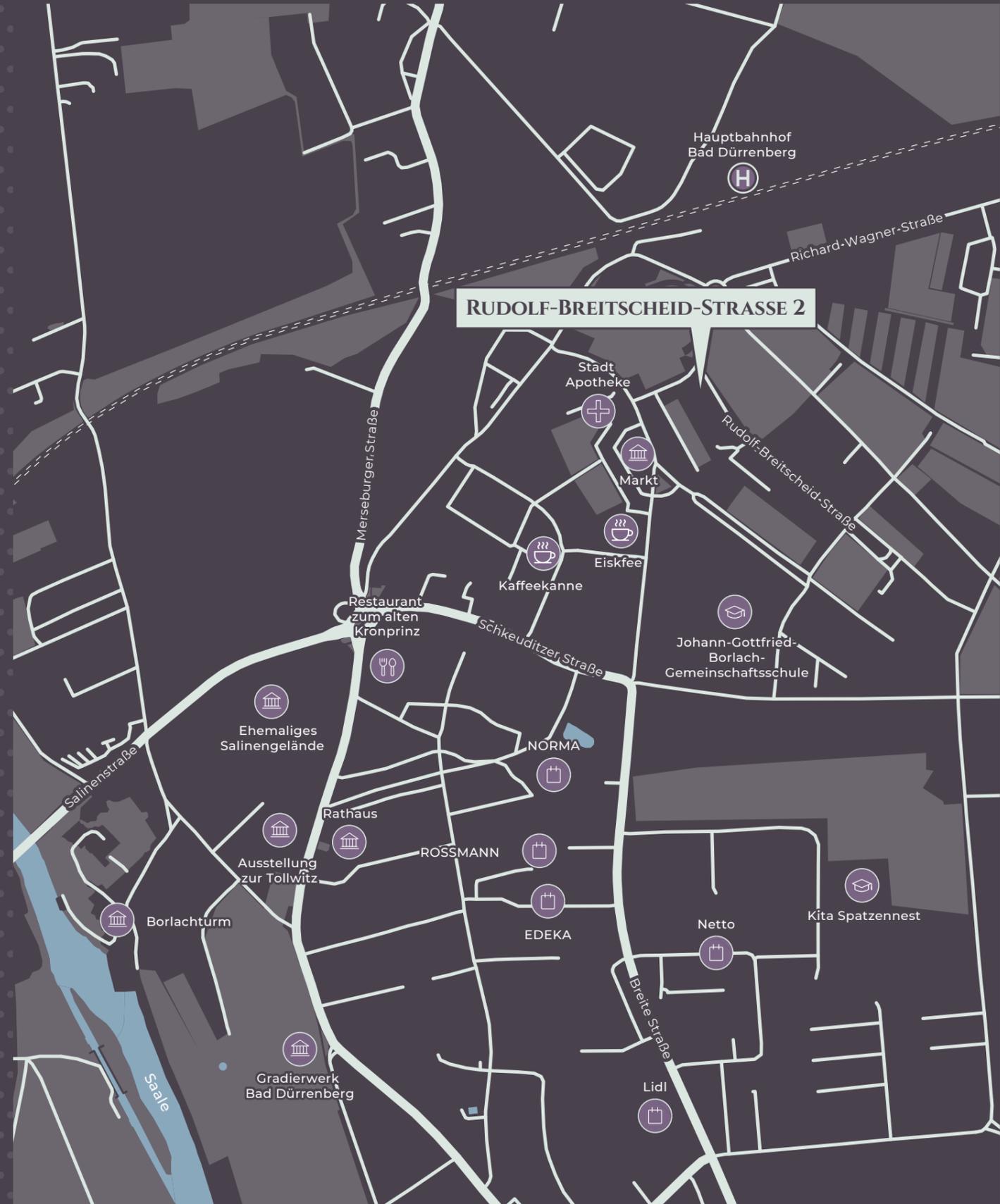


HOFEINSICHT

DETAIL VORDERANSICHT



SEITENANSICHT



GRADIERWERK



BAD DÜRRENBURG

DIE STADT MIT SALZ IN DER LUFT

Bad Dürrenberg liegt im Saalekreis in Sachsen-Anhalt – in einem Dreieck, das von Merseburg, Weißenfels und Leipzig gebildet wird. Die rund 11.800 Einwohner leben nicht nur in einer Saale-, sondern auch in einer Solestadt. Denn das Salz und dessen positive Wirkung auf die Gesundheit bildet die DNA des kleinen Städtchens.

Schamanen, Könige und Geologen

Die ersten Ursprünge von Bad Dürrenberg liegen im frühen Mittelalter. Teile des Ortes dienten über viele Jahre als Königshof und

Königsgut. Aber eine der berühmtesten Einwohnerinnen lebte hier am Saaleufer noch viel früher: In der Mittelsteinzeit nämlich wurde eine Schamanin mit ihrem Kind im heutigen Kurpark aufwendig bestattet. Ihre sterblichen Überreste und Grabbeigaben sind im Landesmuseum für Vorgeschichte in Halle ausgestellt und faszinieren nicht nur die Historiker.

Ab 1765 wurde in Bad Dürrenberg erstmals Sole – stark salzhaltiges Wasser – aus der Tiefe gepumpt. Damit beginnt die Ge-

schichte der Salzgewinnung und -nutzung, die in der Saaleregion schon immer ein bedeutender Wirtschaftszweig war. Durch Sieden wurde Speisesalz gewonnen, was vor den modernen Konservierungsverfahren ein unverzichtbarer Bestandteil bei der Lebensmittellagerung war und nicht nur als Würze bei Tisch diente.

Staatlich anerkannter Erholungsort

In der Solestadt nutzte man das Salzvorkommen im Untergrund aber von Anfang an auch für medizinische Zwecke. Es entstanden Badeanlagen und lange Gradierwerke, über die die Sole freigesetzt wird. Seither ist die Luft in Bad Dürrenberg angenehm salzgesättigt und staubfrei. Daraus entwickelte sich ein reger Kurbetrieb mit Trinkanwendungen, sodass die Groß-



BORLACH-MUSEUM

gemeinde seit 1935 den Zusatz „Bad“ im Namen führen durfte und 1946 das Stadtrecht erhielt. Für die Einwohner hat diese Entwicklung den schönen Effekt, beim Gang durch den Kurpark und generell im Stadtgebiet über die Atemwege direkt an diesem lokalen Gesundbrunnen teilzuhaben. Im Jahr 2000 wurde ein neuer Solebrunnen eingeweiht, drei Jahre später die Trinkhalle rundum saniert. Seit 2008 darf sich Bad Dürrenberg „Staatlich anerkannter Erholungsort“ nennen. Dieses Prädikat färbt natürlich auch auf die Lebensqualität ab und verleiht der Stadt an der Saale das gewisse Etwas.

Hoher Freizeitwert im Saaleland

In Bad Dürrenberg geben sich spätgotische Kirchenbauten und öffentliche Gebäude des Klassizismus, malerische Fachwerkhäuser und elegante Kurstadtatmosphäre ein Stelldichein. Die Wellness-Industrie beherrscht die Stadt – etwa im Sole-Spa



ALTES SALZAMT

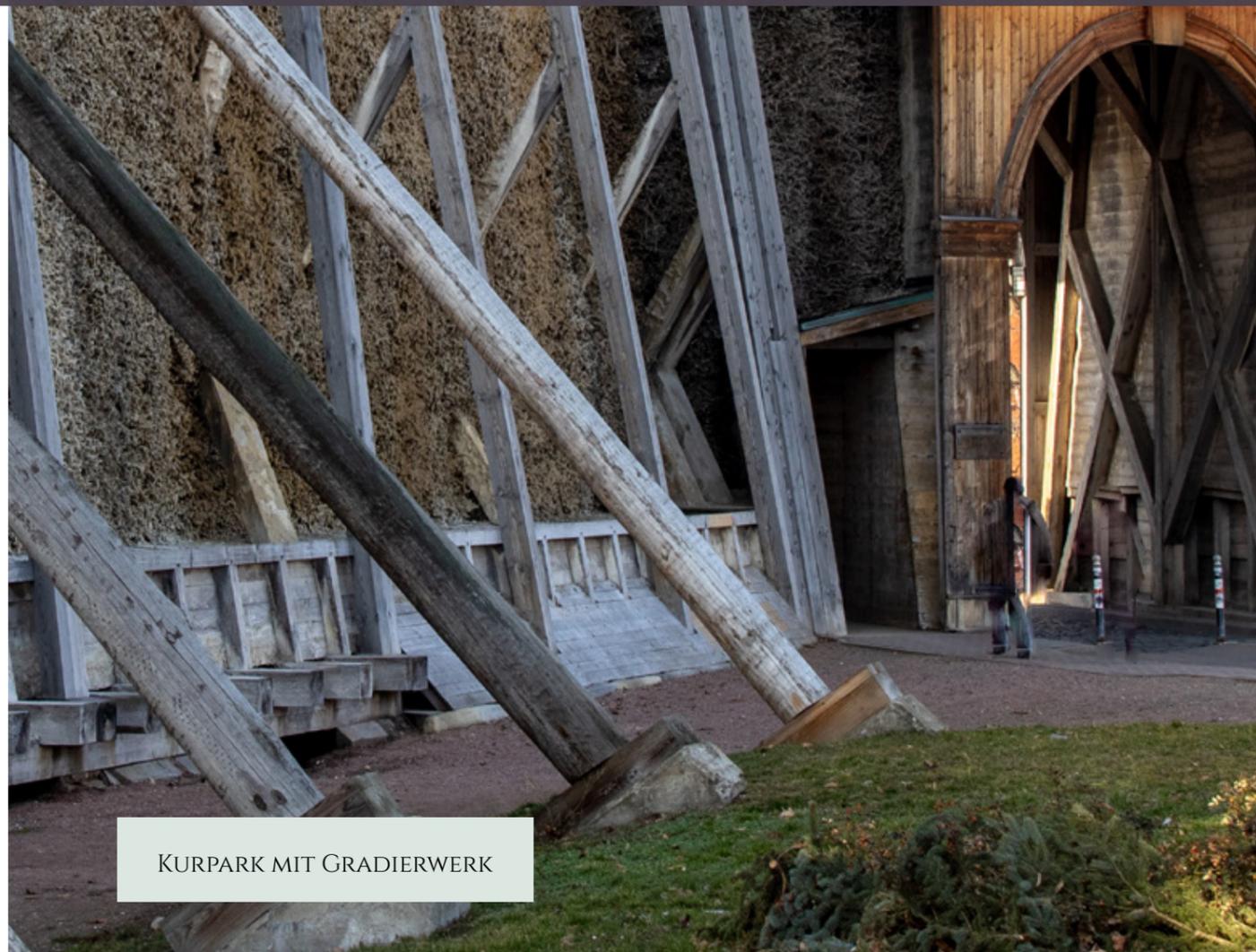
BUNDESLAND:	SACHSEN-ANHALT
LANDKREIS:	SAALEKREIS
HÖHE:	104 M Ü. NHN
FLÄCHE:	36,15 KM ²
EINWOHNER:	11.801 (31. DEZ. 2023) ¹
BEVÖLKERUNGSDICHTE:	326 EINWOHNER JE KM ²
POSTLEITZAHL:	06231
KFZ-KENNZEICHEN:	SK, MER, MQ, QFT

1) Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerung der Gemeinden

und im Sole-Bewegungsbad. Hotels sind ein Zeichen für Tourismus, was Bad Dürrenberg einen weltoffenen Charakter verleiht. Nicht nur in der Stadt lässt es sich gut leben. Zum Leipziger Neuseenland mit all seinen Besucherattraktionen sind es nur wenige Kilometer. Entsprechend unkompliziert kann man zum Shopping, Ausgehen, zum Restaurant- oder Konzertbesuch nach Leipzig fahren. Auch in die idyllische Weinregion Saale-Unstrut ist es nicht weit.

Optimal verkehrstechnisch angebunden

Seine verkehrsgünstige Lage macht Bad Dürrenberg nicht zuletzt zum idealen Wohnort für Pendler. Die Städte im Umkreis können mit der Regionalbahn, Halle sogar mit der Straßenbahn angesteuert werden. Über die nahe Autobahn A9 ist Bad Dürrenberg zudem gut innerhalb der großen überregionalen Verkehrsachsen vernetzt.



KURPARK MIT GRADIERWERK



RATHAUS BAD DÜRRENBURG

HALLE (SAALE)

Kabelsketal

Merseburg

LEIPZIG

RUDOLF-BREITSCHIED-STRASSE 2

**BAD
DÜRRENBURG**

Markranstädt

Markkleeberg

Lützen

A38

B91

B181

B181

B87

A14

A9

A14

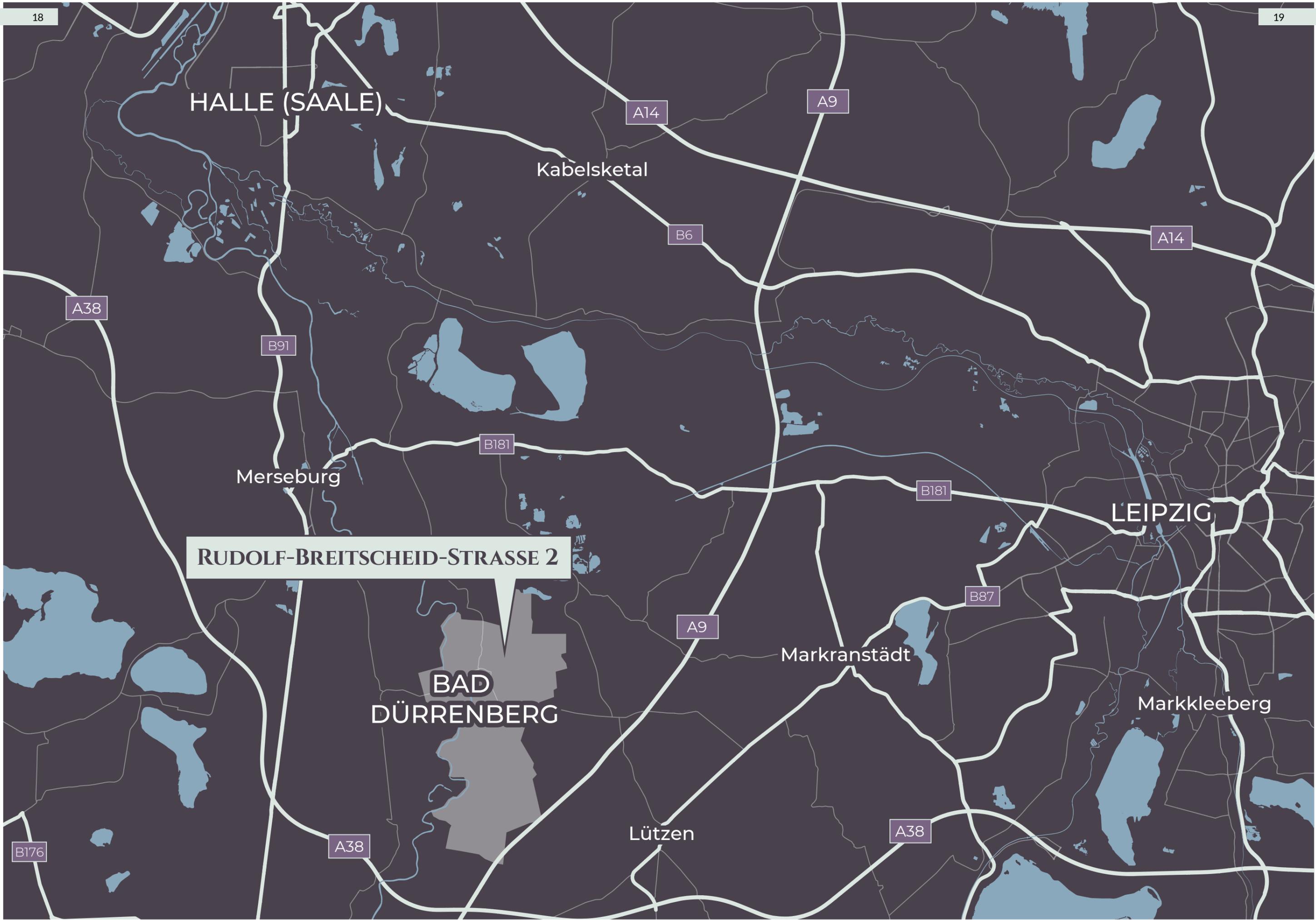
B6

A9

A38

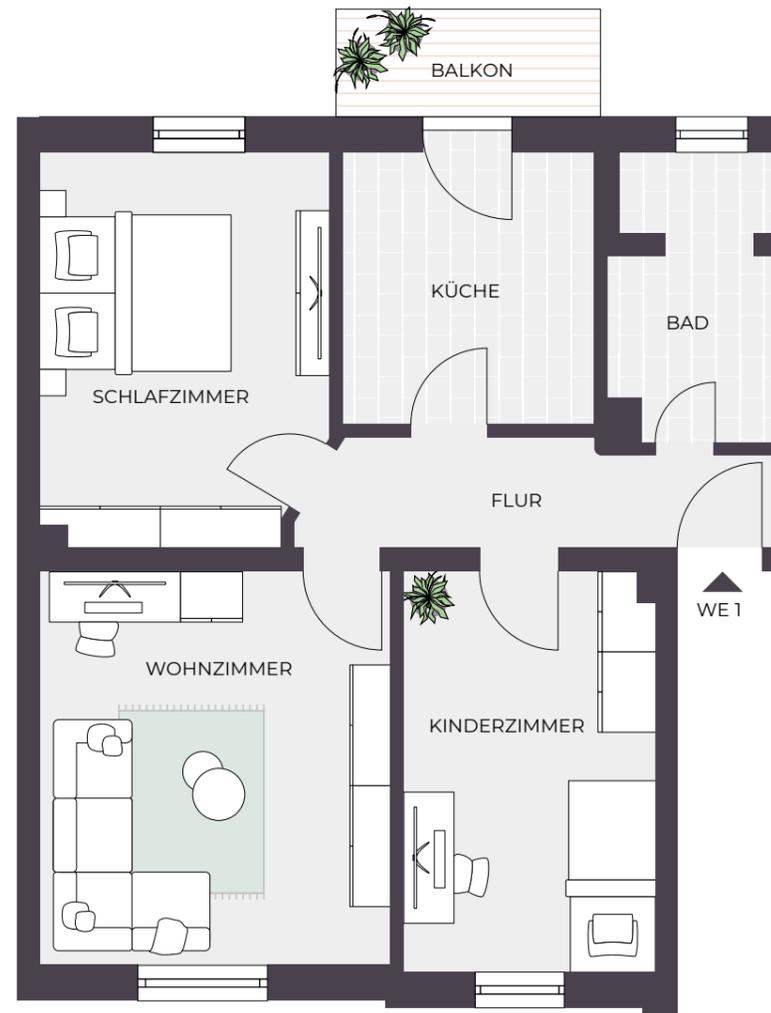
A38

B176



WOHNUNG 01

ERDGESCHOSS-LINKS



3-Zimmer-Wohnung

Flur	ca. 6,16 m ²
Bad	ca. 4,37 m ²
Küche	ca. 8,57 m ²
Schlafen	ca. 13,91 m ²
Wohnen	ca. 17,22 m ²
Kind	ca. 12,78 m ²
Balkon (50 %)	ca. 0,92 m ²
Gesamt	ca. 63,93 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Möblierung ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 02

ERDGESCHOSS-RECHTS



3-Zimmer-Wohnung

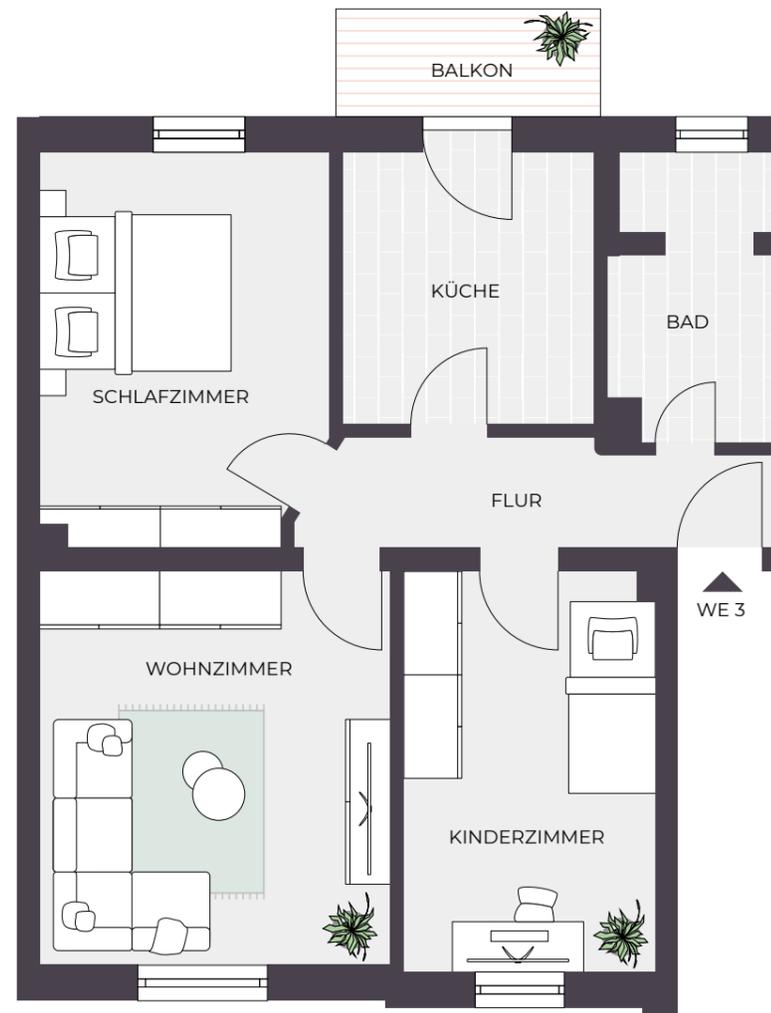
Flur	ca. 6,10 m ²
Bad	ca. 4,33 m ²
Küche	ca. 8,50 m ²
Schlafen	ca. 13,94 m ²
Wohnen	ca. 17,54 m ²
Kind	ca. 12,72 m ²
Balkon (50 %)	ca. 0,92 m ²
Gesamt	ca. 64,05 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Möblierung ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 03

1. OBERGESCHOSS-LINKS



3-Zimmer-Wohnung

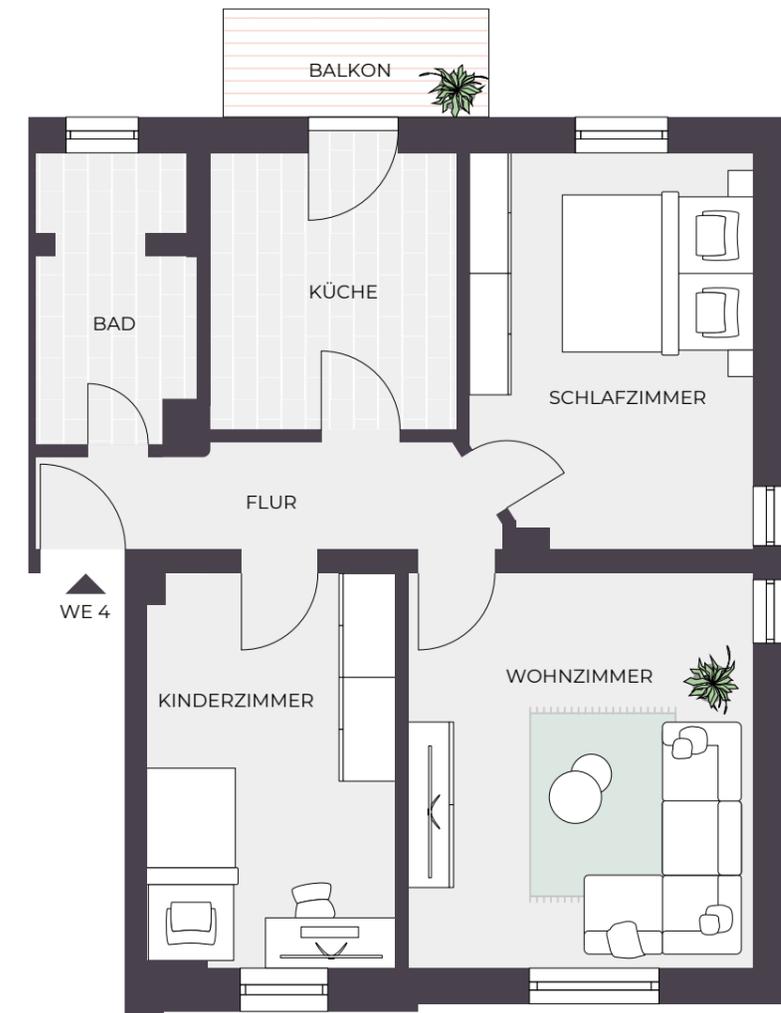
Flur	ca. 6,16 m ²
Bad	ca. 4,37 m ²
Küche	ca. 8,57 m ²
Schlafen	ca. 13,91 m ²
Wohnen	ca. 17,22 m ²
Kind	ca. 12,78 m ²
Balkon (50 %)	ca. 0,92 m ²
Gesamt	ca. 63,93 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Möblierung ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 04

1. OBERGESCHOSS-RECHTS



3-Zimmer-Wohnung

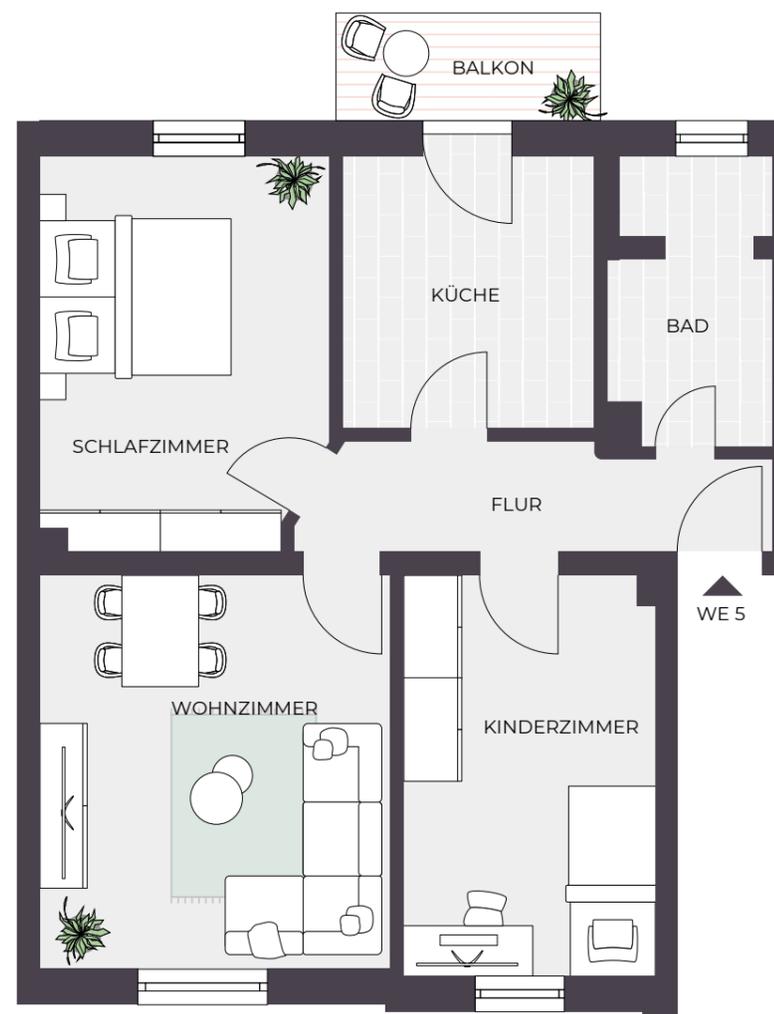
Flur	ca. 6,10 m ²
Bad	ca. 4,33 m ²
Küche	ca. 8,50 m ²
Schlafen	ca. 13,94 m ²
Wohnen	ca. 17,54 m ²
Kind	ca. 12,72 m ²
Balkon (50 %)	ca. 0,92 m ²
Gesamt	ca. 64,05 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Möblierung ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 05

DACHGESCHOSS-LINKS



3-Zimmer-Wohnung

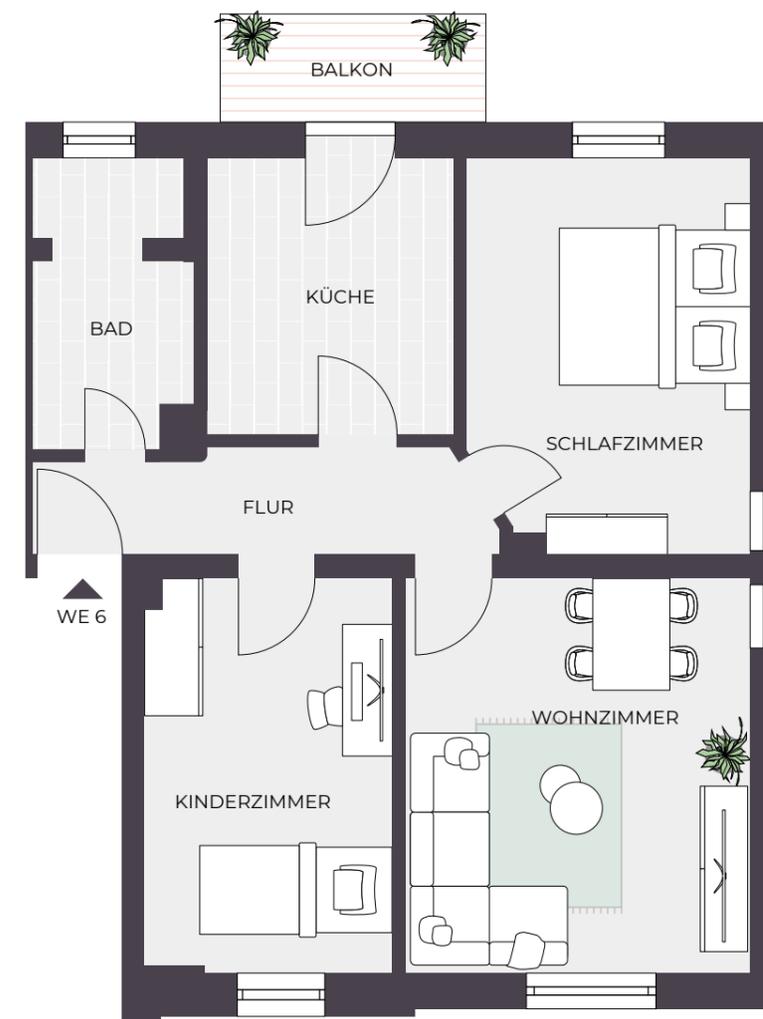
Flur	ca. 6,16 m ²
Bad	ca. 4,37 m ²
Küche	ca. 8,57 m ²
Schlafen	ca. 13,91 m ²
Wohnen	ca. 17,22 m ²
Kind	ca. 12,78 m ²
Balkon (50 %)	ca. 0,92 m ²
Gesamt	ca. 63,93 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Möblierung ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 06

DACHGESCHOSS-RECHTS



3-Zimmer-Wohnung

Flur	ca. 6,10 m ²
Bad	ca. 4,33 m ²
Küche	ca. 8,50 m ²
Schlafen	ca. 13,94 m ²
Wohnen	ca. 17,54 m ²
Kind	ca. 12,72 m ²
Balkon (50 %)	ca. 0,92 m ²
Gesamt	ca. 64,05 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Möblierung ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

KELLERPLAN

JEDE WOHNUNG VERFÜGT ÜBER EINEN
GROSSEN ABSTELLRAUM

