

# Solide saniertes Wohn- und Geschäftshaus am Markt von Schwarzenberg

Nr. 7865





### Adresse

08340 Schwarzenberg/Erzgebirge (Die vollständige Adresse des Objekts erhalten Sie vom Anbieter.)

### Kontakt

Frau Mirjam Wagner  
 Tel: +49 (0)3771 5 64 15 43  
 Mobil: +49 (0)172 3 58 74 80  
 Fax: +49 (0)3771 5 64 15 44  
 E-Mail:  
 m.wagner@wohnungsboerse-erzgebirge.de

### Objektdetails

Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Wohnfläche	ca. 405 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 435 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	13
Grundstücksgröße	ca. 450 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 405 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	9
PLZ	08340
Ort	Schwarzenberg/ Erzgebirge

### Ausstattung

Befuerung	Gas
Etagenzahl	3
Terrasse	Ja
Unterkellert	Teilweise
eigener Kellerraum	Ja

### Sonstige Angaben

Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja
Denkmalgeschützt	Ja

### Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr	1847
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!

### Kosten

Kaufpreis	375.000,00 €
Außen-Provision	3,57% incl. d. gesetzl. MwSt
Mieteinnahmen pro Monat	2.095,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	2.095,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	2.340,00 €

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer soliden Geldanlage? Dann haben wir hier das richtige Angebot für Sie! Zum Verkauf steht ein solide saniertes Wohn- und Geschäftshaus mit nachhaltiger Mieterstruktur in beliebter Wohnlage am Markt in Schwarzenberg.

Das im Jahre 1847 erbaute Objekt wurde 1997 umfassend kernsaniert und fortlaufend instand gesetzt und renoviert, sodass kein Investitionsstau vorliegt. Das Gebäude beherbergt 1 Gewerbeeinheit sowie 7 Wohneinheiten auf 4 Wohnebenen mit Anbau, eine derzeit selbst genutzte, wunderschöne Ferienwohnung im Dachgeschoss des Anbaus könnte perspektivisch noch vermietet werden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Gewerbe, welches seit vielen Jahren am Markt in Schwarzenberg etabliert ist.

Die Wohnungsgrößen der Einheiten im Haupthaus und im Anbau liegen zwischen 34 und 53 qm.

Alle Wohnungen sind mit einer Einbauküche ausgestattet.

Den Mietern steht der idyllische Hinterhof und ein terrassenförmig angelegter Garten mit Wäscheplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Bei der Sanierung des Objektes wurde der stilvolle Charakter des Hauses erhalten und in Szene gesetzt.

## Ausstattung

Baujahr 1847

Kernsanierung 1997, danach fortlaufende Instandhaltung und Erneuerung

Dach Schiefer

Fassade teilweise verschiefert

Heizung: Zentralheizung Gas 1998, Brennwerttechnik

2023 neue Effizienzpumpe eingebaut

Fenster: Holzspaltenfenster, Isolierverglasung

7 Wohneinheiten + 1WE als Ferienwohnung, 1 Gewerbe

vermietbare Fläche: 405 qm ,

davon 62 qm Gewerbe

Kaltemieteinnahme IST monatlich: 2095,00 Euro, 25140 Euro p.a.

Kaltemieteinnahme SOLL monatlich: 2340 Euro, 28080 Euro p.a.

Preis pro qm: 925,93 Euro

Bruttomietrendite IST: 6,7%

Grundstücksgröße 450 m<sup>2</sup>

Denkmalschutzobjekt; Kulturdenkmal

## Lage

Das Objekt befindet sich in beliebter Wohnlage am Markt von Schwarzenberg. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Schwarzenberg ist eine Große Kreisstadt im sächsischen Erzgebirgskreis. Im 12. Jahrhundert als Befestigungsanlage zum Schutz eines Handelsweges angelegt, entwickelte sich die kleine Bergstadt zum Zentrum der gleichnamigen Herrschaft und des späteren Amtes Schwarzenberg. Bis zum Ende der DDR entwickelte sich die Stadt zum wichtigsten Waschmaschinenproduktionsstandort Osteuropas.

Schwarzenberg wurde 1984 durch Stefan Heyms gleichnamigen Roman überregional bekannt, der in der Nachkriegszeit in der mehrere Wochen unbesetzten Stadt spielt. Mit etwa 17.500 Einwohnern ist Schwarzenberg heute Standort mittelständischer Unternehmen und entwickelt als Perle des Erzgebirges und Mitglied des Städtebundes Silberberg den Tourismus.

## Sonstiges

Diese angebotene Immobilie wird auf der Basis eines exklusiven Alleinauftrages vermarktet. Aus diesem Grund können Objektbesichtigungen nur mit uns vereinbart werden.

Der Kauf dieser Immobilie sollte solide finanziert werden. Deshalb stehen wir Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung und kompetenten Ansprechpartnern auch diesbezüglich zur Seite! Die Einschätzung der langfristigen Wertentwicklung von Immobilien bleibt positiv.

Weitere Informationen und Daten zum Objekt erhalten Sie gern auf Anfrage.

Diese Immobilie unterliegt nicht den Anforderungen der EnEV!

Zusatzinfo:

Die Angaben und Unterlagen zum Objekt basieren auf Informationen Dritter, die der Firma Wohnungsbörse Erzgebirge erteilt wurden. Für deren Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.



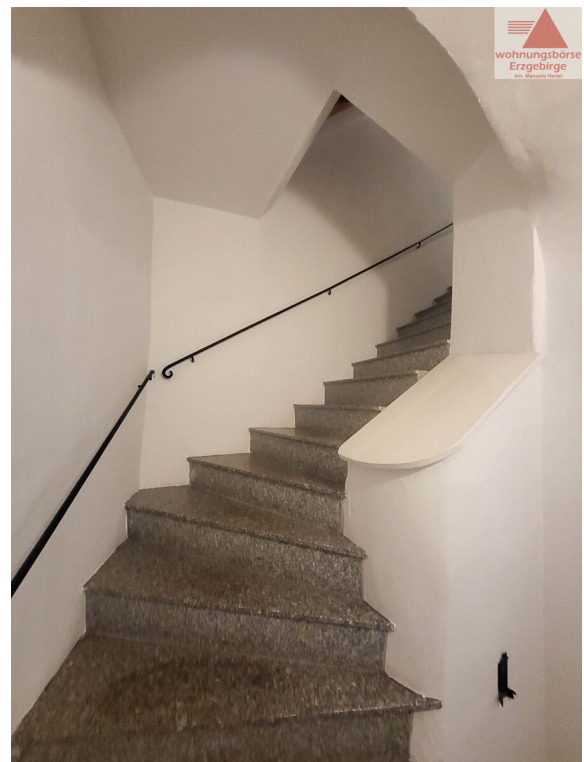
Hausansicht (2)



Eingang



Treppenhaus Haupthaus



Treppenhaus EG



Treppenhaus OG



Wohnzimmer OG2



Wohnzimmer OG1



Schlafzimmer OG 1



Bad OG 1



Bad OG 2



Flur OG 2



Zugang DG



Wäscheplatz



Rückansicht



Zugang Keller



Ausblick