# Wohn- und Geschäftshaus in Annaberg - komplett vermietet - Denkmalschutz - zentral in Annaberg!

Nr. 8684

Nr. 8684

wohnungsbörse Erzgebirge
Inh. Manuela Hertel

**Adresse**
09456 Annaberg-Buchholz (Die vollständige Adresse des Objekts erhalten Sie vom Anbieter.)

**Kontakt**
Frau Peggy Tilgner
Tel: +49 (0)3733 4 28 99 64
Fax: +49 (0)3733 42 99 63
E-Mail: p.tilgner@wohnungsboerse-erzgebirge.de

## Objektdetails

| | |
|---|---|
| Objekttyp | Wohn- und Geschäftshaus |
| Wohnfläche | ca. 170 m² |
| Nutzfläche | ca. 60 m² |
| Gesamtfläche | ca. 230 m² |
| Anzahl Zimmer | 8 |
| Anzahl Schlafzimmer | 4 |
| Anzahl Badezimmer | 3 |
| Grundstücksgröße | ca. 120 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 230 m² |
| Anzahl Wohneinheiten | 2 |
| PLZ | 09456 |
| Ort | Annaberg-Buchholz |

## Bausubstanz & Energieausweis

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1848 |
| Zustand | Gepflegt |
| Energieausweis | es besteht keine Pflicht! |

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Befeuerung | Gas |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Etagenzahl | 4 |
| Fahrstuhl | Kein Fahrstuhl |
| Unterkellert | Teilweise |
| Badewanne | Ja |
| Dusche | Ja |
| Küche | ohne Einbauküche |

## Sonstige Angaben

| | |
|---|---|
| Verfügbar ab | sofort |
| Vermietet | Ja |
| Denkmalgeschützt | Ja |

## Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 179.000,00 € |
| Außen-Provision | 3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzl. MwSt. |
| mtl. Mieteinnahmen (Ist) | 1.150,00 € |
| mtl. Mieteinnahmen (Soll) | 1.150,00 € |

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein um 1848 erbautes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage der schönen Erzgebirgsstadt Annaberg-Buchholz. Dieses unter Denkmalschutz stehende Gebäude wurde in den Jahren 2015 bis 2023 grundlegend saniert und weist daher trotz des hohen Alters einen guten Bauzustand auf. So wurden zum Beispiel die Fenster nach und nach getauscht, die Dacheindeckung 2020 bis 2021 erneuert und im Jahr 2016 das komplette Treppenhaus renoviert. Bei jedem Mieterwechsel wurden die Einheiten ebenfalls renoviert.
Das Haus bietet auf einer vermietbaren Fläche von 230 m² zwei Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, aktuell sind alle Einheiten vermietet.
Diese Immobilie kann als reines Anlageobjekt oder auch zur Eigennutzung, zum Beispiel der derzeit leeren Wohnung, gekauft werden. Aktuell wird eine Mieteinnahme in Höhe von 13.800,00 €/jährlich erzielt. Dies zeigt die Lukrativität in Bezug auf den Kaufpreis.

Sichern Sie sich jetzt hier im schönen Annaberg, in zentraler Stadtlage mit guter Infrastruktur, dieses einmalige Angebot und kontaktieren uns, um sich vor Ort von den Möglichkeiten des Objektes zu überzeugen und gemeinsam mit uns Ihre Pläne zu realisieren.

## Ausstattung

-Reihenendhaus mit Baujahr 1848
-massive Bauweise
-Einzeldenkmal
-Grundstücksfläche 120 m²
- Wohn-/Nutzfläche ca. 230 m² aufgeteilt in zwei Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit
-Fenster und Türen erneuet zwischen 2015 und 2022
-Dacheindeckung erneuert zwischen 2020 und 2021
-Außenfassade bzw. Außensockel: nach Trockenlegung teilweise neu zwischen 2020 und 2023
-neue Gaszentralheizung inkl. Heiz- und Wasserrohre 2015, neues Steuergerät 2024
-Treppenhaus neu verputzt und gestrichen 2016
-ans zentrale Abwassersystem angebunden
-EG: Gewerbeeinheit vermietet: 2023 Malerarbeiten; Teeküche 2020 eingebaut; Flügeltür innerhalb der Gewerbefläche 2018 erneuert; Austausch Steckdosen, Schalter, Leitungen zwischen 2019 und 2023; WC inkl. Hebeanlage, Lüfter, Heizkörper 2016 neu
-Wohnung im 1. OG vermietet: Elektrik, Steckdosen, Schalter 2015 neu; Badewanne, Waschtisch, Mischbatterie 2016 erneuert; Duschkabine 2023 neu; Fliesen, Böden neu 2020 bis 2023 erneuert
-Wohnung im 2. OG inkl. Dachgeschoss vermietet: Duschkabine- und wanne, Waschtisch mit Spiegelschrank, Armaturen 2022 neu; Böden Vinyl und Fliesen zwischen 2019 und 2023 neu; Ausbau zu 4 Kinderzimmern im Dachgeschoss zwischen 2020 und 2022 inkl. Trockenbau und Infrarotheizkörper
-Mieteinnahme Soll 1.150,00 €/mtl // Ist 1.150,00 €/mtl.

## Lage

Dieses sanierte Gebäude befindet sich im Stadtzentrum von Annaberg-Buchholz, direkt am Marktplatz. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie fußläufig innerhalb weniger Minuten. Annaberg-Buchholz zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Von der Kindertagesstätte bis zum Seniorenheim ist für eine optimale Betreuung aller Generationen gesorgt. Eine Vielfalt an Vereinen sowie Freizeit- und Sportangeboten in reizvoller Mittelgebirgslandschaft machen die Stadt für ihre Bewohner lebens- und liebenswert. Annaberg-Buchholz verfügt über moderne Einrichtungen des Gesundheitswesens. Auch der Kunst- und Kulturinteressierte hat in der Stadt viele Möglichkeiten. Das Eduard-von-Winterstein-Theater bietet erstklassige Inszenierungen. Freizeit- und Veranstaltungszentrum ist das am Markt gelegene Haus des Gastes "Erzhammer". Darüber hinaus laden Museen, Besucherbergwerke und Ausstellungen ein, die vom technischen Denkmal bis zur modernen Kunst einen weiten Bogen spannen. Über die Bundesstraßen 95 und 101 und dem Autobahnzubringer nach Stollberg West zur A 72 ist Annaberg-Buchholz an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

## Sonstiges

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 gerne auf Anfrage. Sollte dieses Haus nicht Ihren Suchkriterien entsprechen, finden Sie weitere Objekte auf unserer Homepage:
www.wohnungsboerse-erzgebirge.de
Wir suchen für Sie! Bitte kontaktieren Sie uns entweder per E-Mail oder telefonisch direkt in unserer Niederlassung unter 03733-4289964! Diskrete und kompetente Abwicklung sind bei uns garantiert.

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

Wohnung 1. OG

Wohnung 1. OG

Wohnung 1. OG

Wohnung 1. OG

Gewerbe EG

Gewerbe EG

Gewerbe EG

Treppenhaus