

# Wohn- und Geschäftshaus zentral in Zschopau - Anlage oder Eigennutzung!!

Nr. 8881





### Objektdetails

Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Wohnfläche	ca. 323 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 199 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 522 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	8
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 530 m <sup>2</sup>
PLZ	09405
Ort	Zschopau

### Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr	1910
Zustand	Vollsanziert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	163,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	27.09.2032
Baujahr lt.	1910
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas

### Adresse

09405 Zschopau (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](mailto:p.tilgner@wohnungsboerse-erzgebirge.de)

### Ausstattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung, Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Stellplätze	3 Carports 1 Freiplatz
Balkon	Ja
Unterkellert	Ja
Badewanne	Ja
Dusche	Ja
Gäste WC	Ja
eigener Kellerraum	Ja
Dachboden	Ja
Küche	ohne Einbauküche
Gartennutzung	Ja

### Sonstige Angaben

Verfügbar ab	sofort
Vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja

### Kosten

Kaufpreis	250.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzl. MwSt.
Mieteinnahmen pro Monat	1.691,85 €

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein um 1910 erbautes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage der schönen Erzgebirgsstadt Zschopau. Dieses Gebäude wurde in den Jahren 1995 bis 1996 grundlegend saniert und weist daher trotz des hohen Alters einen guten Bauzustand auf. So wurden zum Beispiel die Fenster, das Dach, die Elektrik erneuert und die Heizung getauscht. Ebenfalls 1996 wurden der komplette Wäscherboden zur Wohnung im 2. OG/DG ausgebaut sowie der rechte hintere Anbau abgerissen und komplett neu aufgebaut.

Das Haus bietet auf einer vermietbaren Wohnfläche von 323 m<sup>2</sup> derzeit zwei Wohneinheiten und auf einer Gewerbefläche von 164 m<sup>2</sup> zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Aktuell sind alle Einheiten vermietet bzw. bewohnt, wobei eine weitere Wohneinheit durch einen Umbau geschaffen werden könnte. Weiterhin wird vom Eigentümer noch eine Fläche mit 35 m<sup>2</sup> als Partyraum und Werkstatt im Erdgeschoss genutzt. Besonders hervorzuheben ist auch der liebevoll angelegte Hofbereich mit Sitzgelegenheit für die Bewohner des Hauses. Hinter dem Haus gibt es drei Carportstellflächen und einen weiteren PKW-Stellplatz. Diese sind durch ein Wegerecht über ein angrenzendes Grundstück zu erreichen.

Die Immobilie kann als reines Anlageobjekt oder auch zur Eigennutzung, zum Beispiel der großen Maisonnette-Wohnung, gekauft werden. Diese wird zurzeit vom Eigentümer bewohnt und könnte nach Absprache freigezogen werden. Die Mieteinnahme beträgt inkl. der dazugerechneten Eigentütermiete 1.691,85 €/monatlich, welche natürlich durch Mietanpassungen sowie Ausbau der weiteren Wohnung erhöht werden kann. Dies zeigt die Lukrativität in Bezug auf den Kaufpreis.

Sichern Sie sich jetzt hier im schönen Zschopau, 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

- Wohn- und Geschäftshaus in Reihenbebauung mit Baujahr 1910
- massive Bauweise, Ziegelmauerwerk, Holzdielendecken
- auf Haus besteht noch ein Braurecht
- Grundstücksfläche 530 m<sup>2</sup>
- Wegerecht über Grundstück zugunsten des Nachbarn
- Wegerecht von einem weiteren Nachbarn zugunsten des zu verkaufenden Grundstück für das Befahren der PKW-Stellflächen hinter dem Haus (zahlbar mtl. 25,00 € dafür an Gebäudewirtschaft)
- Wohn-/Nutzfläche ca. 522,12 m<sup>2</sup> aufgeteilt derzeit in zwei Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten + 35 m<sup>2</sup> Partyraum und Werkstatt
- Kernsanierung 1995-1996: Fenster, Türen, Heizung, Dach, Fassade
- Dachgeschoss vom Wäscherboden zur Wohnung ausgebaut (1996)
- Anbau rechts wurde abgerissen und neu aufgebaut (1996)
- Anbau links wurde zum Teil abgerissen und neu aufgebaut (1996)

-Gaszentralheizung für die zwei Gewerbeeinheiten und die Wohnung im 1. OG, Gas-Etagenheizung für die Maisonnette-Wohnung im 2. OG/DG

-ans zentrale Abwassersystem angebunden

-Gewölbekeller, derzeit ungenutzt

Aufteilung der Räumlichkeiten im Haus:

EG: Gewerbeeinheit Tattoo-Studio mit WC, Gewerbeeinheit Teledata GmbH (WC übern Hausflur), Lager, Partyraum, Werkstatt

OG: derzeit eine Wohneinheit mit Balkon, teilsaniert (Ausbau einer zweiten Wohneinheit möglich)

2. OG/DG: Wohnung des Eigentümers mit Balkon, großes Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und Wanne, Gäste-WC, vier weitere Zimmer

-Mieteinnahme derzeit inkl. Miete vom Eigentümer nach Verkauf 1.691,85 €/mtl.

## Lage

Dieses Gebäude befindet sich in einer zentralen Stadtlage direkt am Marktplatz von Zschopau an einer verkehrsberuhigten Straße. Vieles, wie Schule und Discounter sind zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen, aber auch eine sehr gute Verkehrsanbindung ist gegeben.

Die Stadt Zschopau liegt südöstlich der Stadt Chemnitz im Tal des gleichnamigen Flusses. Sie befindet sich am Übergang von den unteren Lagen zu den mittleren Lagen des Erzgebirges.

Verkehrsanbindungen:

Zschopau ist über die vierspurig ausgebaute Bundesstraße 174 nach Chemnitz und von dort über den Stadtring an die Bundesautobahnen 4 und 72 angebunden. Weiter besteht über die B 174 eine Verbindung nach Nordböhmen und Prag. Letztere wurde von 1994 bis 1997 als Ortsumgehung neu trassiert.

## 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 Wohn- und Geschäftshaus nicht Ihren Suchkriterien entsprechen, finden Sie weitere Objekte auf unserer Homepage: [www.wohnungsboerse-erzgebirge.de](http://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 Wohnungsboerse Erzgebirge erteilt wurden. Für deren Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.



Straßenansicht



Hausrückseite mit Garten



Zugang Garten



Sitzecke



Blick vom Balkon in den Garten



Ausgang vom Wohnbereich in den Garten



Zugang Gewerbe EG



Verkaufsraum



Tagungsraum



Tattoo-Studio EG



Tattoo-Studio



Party-Raum EG



Werkstatt EG



Abstellraum EG



Wohnzimmer 1. OG



Schlafzimmer 1. OG





Badezimmer 1. OG



Balkon 1. OG



Hobbyraum im Anbau



Galerie Maisonette-Wohnung



Zugang Balkon 2. OG



Wohnzimmer 2. OG



Küche 2. OG



Küche 2. OG



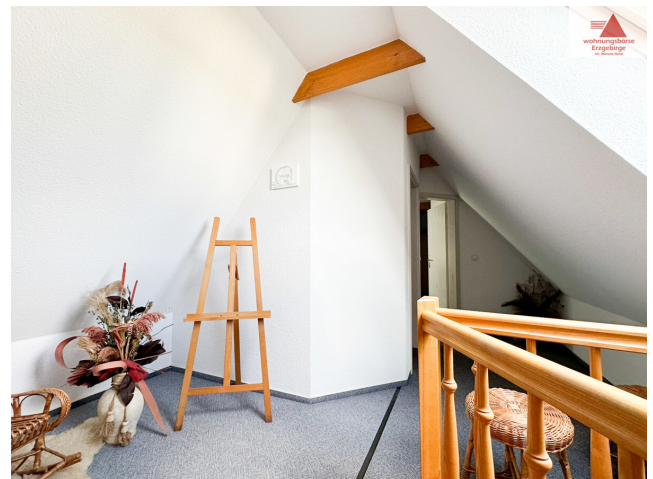
Schlafzimmer 2. OG



Arbeitszimmer 2. OG



Badezimmer 2. OG



Flur DG



Gäste-WC DG



Zimmer DG



Zimmer 2 DG



Carports