

ÜBERZEUGEN SIE SICH VOM POTENZIAL //

Attraktives Wohn-und Geschäftshaus nahe Zwickau

08371 Glauchau, Wohn- und Geschäftshaus zum Kauf

Objekt ID: 5738



Wohnfläche ca.: **449,80 m²** - Kaufpreis: **565.000 EUR**



ÜBERZEUGEN SIE SICH VOM POTENZIAL // Attraktives Wohn- und Geschäftshaus nahe Zwickau

Objekt ID	5738
Objekttypen	Renditeobjekt, Wohn- und Geschäftshaus
Adresse	08371 Glauchau
Wohnfläche ca.	449,80 m ²
Grundstück ca.	250 m ²
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1902
Letzte Modernisierung	1994
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Status	vermietet
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis pro m ²	1.020,22 EUR
X-fache Miete	20,10
Nettorendite (Ist)	4,98 %
Nettorendite (Soll)	7,51 %
Mieteinnahmen (Ist)	28.113,00 EUR
Mieteinnahmen (Soll)	42.447,36 EUR
Kaufpreis	565.000 EUR



Objektbeschreibung

Hier wird Ihnen die Gelegenheit geboten, ein historisches Wohn- und Geschäftshaus zu erwerben, welches ca. 1902 errichtet wurde. Das dreistöckige Eckgebäude befindet sich in einer ausgezeichneten Lage in Glauchau nahe Zwickau und zeichnet sich durch seine reizvolle Architektur und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten aus.

Die Gesamtfläche des Anwesens beträgt etwa 554 m², wovon ca. 450 m² für Wohnzwecke und 104 m² für gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Das Gebäude unterliegt keinem Denkmalschutz, was künftigen Besitzern eine erhebliche Flexibilität bei potenziellen Umgestaltungen und Modernisierungen ermöglicht.

Das Wohn- und Geschäftsgebäude beherbergt insgesamt sieben Wohneinheiten, die sich über die oberen Etagen erstrecken. Die 2- bis 5-Raum-Wohnungen variieren in Größen, beginnend bei 42 m² bis zu knapp 116 m², was eine facettenreiche Auswahl für potenzielle Mieter ermöglicht.

Eine der Wohneinheiten im 1. OG wurde vor Kurzem umfassend renoviert und zu einer großzügigen Einheit kombiniert, die derzeit leersteht. Dies eröffnet dem künftigen Eigentümer die Gelegenheit, sofort mit der Vermietung zu beginnen oder die Einheit selbst zu nutzen. Eine Neuvermietung einer weiteren Familienwohnung im zweiten Stock steht kurz bevor, was ein ansprechendes Potenzial für Mietsteigerungen bietet. Die Wohnung wird gegenwärtig modernisiert.

Die Jahres-Ist-Mieteinnahmen belaufen sich auf 28.113,00 €. Diese Zahlen spiegeln lediglich das aktuelle Potenzial wider und lassen Raum für zukünftige Steigerungen der Mieteinnahmen. Angesichts der zentralen Lage, der vielfältigen Wohnungsgrößen und des generellen Mangels an Wohnraum in der Region, bietet das Objekt erhebliche Chancen zur Wertsteigerung.

Ausstattung

- Wohn- und Geschäftshaus
- Gesamtfläche: ca. 554 m² (ca. 450 m² Wohnfläche, ca. 104 m² Gewerbefläche)
- 7 Einheiten
- Wohnungsgrößen: 42 bis 116 m² (2-5 Zimmer)
- 1. OG kürzlich renoviert
- 2. OG wird aktuell renoviert
- großes Mietsteigerungspotential

Sonstiges

Die Koengeter & Krekow Immobilien GmbH haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die Koengeter & Krekow Immobilien GmbH nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben; in diesem Fall ist die Haftung der Koengeter & Krekow Immobilien GmbH auf den vorhersehbaren, vertragstypischen Schaden begrenzt. Diese Haftungsbeschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder soweit eine Garantie übernommen wurde. Soweit die Schadensersatzhaftung der Koengeter & Krekow Immobilien GmbH gegenüber ausgeschlossen oder beschränkt ist, gilt dies auch für eine persönliche Schadensersatzhaftung ihrer Arbeitnehmer, Mitarbeiter und Vertreter.

Der Koengeter & Krekow Immobilien GmbH ist es gestattet, auch für den Verkäufer provisionspflichtig



tätig zu werden.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr	1902
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	121,50 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Die charmante Stadt Glauchau, idyllisch gelegen im malerischen Sachsen nahe Zwickau, lädt ein, ihre einzigartige Mischung aus historischem Flair und moderner Lebensweise zu erleben. Mit einer reichen Geschichte, einer aufstrebenden Wirtschaft und einer gut ausgebauten Infrastruktur bietet Glauchau sowohl Bewohnern als auch Besuchern eine lebendige Umgebung.

Glauchau zeichnet sich durch sein historisches Erbe aus, das sich in der Architektur und den charmanten Straßen der Altstadt widerspiegelt. Die Region bietet eine Vielzahl von Arbeitsmöglichkeiten in verschiedenen Branchen.

Die Stadt Glauchau verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur, die das tägliche Leben erleichtert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar. Die Autobahn A4 ist schnell erreichbar, was die Anbindung an größere Städte wie Chemnitz und Dresden erleichtert. Zudem bietet der nahegelegene Bahnhof eine direkte Zugverbindung nach Zwickau und darüber hinaus.

Glauchau und seine Umgebung bieten ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Die malerische Landschaft lädt zu Wanderungen und Radtouren ein, während kulturelle Veranstaltungen, Konzerte und Festivals das ganze Jahr über für Abwechslung sorgen. Der nahegelegene Stausee lädt zu Wassersportaktivitäten und entspannten Stunden am Wasser ein.





Gebäudeansicht



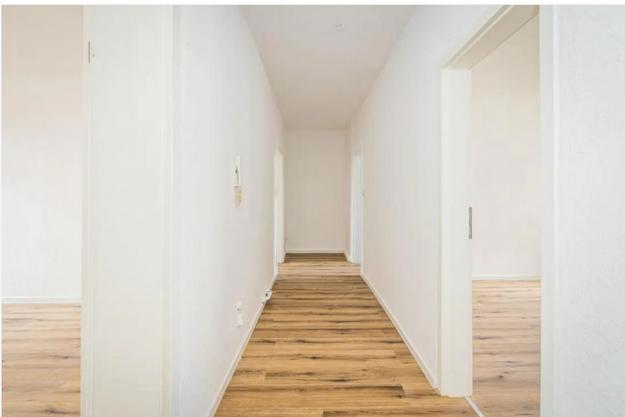
Treppenhaus



Treppenhaus



Flur



Flur



Zimmer





Ausblick



Küche



Zimmer



Tageslichtbad



Tageslichtbad



Gebäudeansicht





Gebäudeansicht

