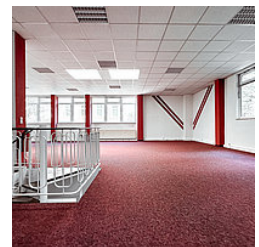




TOP Wohn- und Geschäftshaus - Kapitalanlage - über 6,3% Rendite



Allgemein:

Objektnr. extern:	2082006	Objekt:	Zins-/Renditeobjekt (Wohn und Geschäftshaus)
Baujahr:	1915	Verfügbar ab:	ab sofort
Wohnfläche:	412,00 m ²	Nutzfläche:	1.083,00 m ²
Vermietbare Fläche:	1.081,00 m ²	Grundstücksfläche:	1.060,00 m ²
Gesamtfläche:	1.081,00 m ²	Denkmalgeschützt:	

Preise:

Nettokaltmiete:	2.549,70 €	Kaufpreis:	890.000,00 €
IST-Miete:	4.698,70 €	m²-Miete:	5,21 €
Provisionspflichtig:	ja	Provision:	5,95%
Nettorendite soll:	6,80 %	Nettorendite ist:	6,30 %

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	26.02.2034
Befuerung:	Gas	Energieverbrauchskennwert:	198 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Name:	Thomas Schulze	Faxnummer:	0371 3820429
--------------	----------------	-------------------	--------------

Standort:

Ort:	09126 Chemnitz	Straße:	Augsburger Straße 33
-------------	----------------	----------------	----------------------

Objektbeschreibung:

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Augsburger Straße 33 im Chemnitzer Stadtteil Bernsdorf wurde im Jahr 1915 errichtet und 1996 umfassend saniert. Dabei wurden das Dach neu gedeckt, die Außenwände neu gestrichen und verputzt, Isolierglasfenster eingebaut sowie eine moderne Heizungsanlage und eine Warmwasseraufbereitung installiert.

Das Gebäude verfügt über eine großzügige und vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit mit ca. 670 m² Fläche – ideal für

Einzelhandel, Handwerk, Lager, Atelier oder andere gewerbliche Nutzungen. Ergänzt wird das Objekt durch sechs gut geschnittene Wohneinheiten, von denen zwei als Maisonettewohnungen ausgeführt sind. Die Grundrisse sind praktisch und bieten sowohl Paaren als auch Familien ein attraktives Wohnumfeld.

In den letzten Jahren wurde das Objekt kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. So wurde unter anderem der straßenseitige Giebel erneuert, die Parkfläche im Hof erweitert und ein Grillplatz im Garten angelegt. Der Trockenraum im Keller wurde ausgebaut, das Rolltor der Gewerbeeinheit erneuert und zahlreiche Fußböden in den Wohnungen ausgetauscht.

Zudem erhielt das Haus eine neue Haustür, der Wasserhausanschluss wurde modernisiert und jede Wohn- und Gewerbeeinheit mit schnellem Internet ausgestattet. Auch das Vordach der Gewerbeeinheit, die Wechselsprechanlage sowie die Palisaden im Außenbereich wurden erneuert.

Das Gebäude befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet sowohl Wohn- als auch Gewerbemietern attraktive Rahmenbedingungen. Die zentrale Lage in Bernsdorf – unweit der TU Chemnitz – sowie die gute Verkehrsanbindung machen das Objekt besonders interessant für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen.

In den nächsten 5 - 7 Jahren ist eine Erneuerung des Heizungsbrenners, eine Ausbesserung der Fassade und eine Sanierung des Dachs einzurechnen. Die Kosten liegen bei Schätzungsweise 150.000 EUR

Lage:

Bernsdorf befindet sich im Südosten von Chemnitz und bildet das Zentrum des studentischen Lebens der sächsischen Industriestadt.

In zentraler Lage befindet sich die Technische Universität Chemnitz, die mit fast 11.000 Studenten drittgrößte sächsische Hochschule ist. Der Stadtteil hat ca. 12.788 Einwohner.

Das dichte infrastrukturelle Netz mit allen Versorgungseinrichtungen und die günstige Nahverkehrsanbindung gehören zu den weiteren Vorzügen im Viertel.

Die teils gründerzeitliche, teils offene Bebauung bietet in unmittelbarer Campusnähe kostengünstige und individuelle Wohnmöglichkeiten.

Außerdem befinden sich hier das Sportforum, das Freibad Bernsdorf, ein Großteil der Einrichtungen der Uni Chemnitz mit Technologiezentrum und Internaten. Der Campus verfügt mit Mensa, Kino, Studentenclubs, Kneipen und Sporteinrichtungen sowie dem nahe gelegenen Szenetreff Südbahnhof über ein komplettes und kostengünstiges

Freizeitangebot.

Ausstattung:

Objektbeschreibung

- Wohn- und Geschäftshaus in Chemnitz
- Baujahr 1915
- Umfassende Sanierungen 1996
- Neueindeckung des Dachs
- Erneuerung der Außenfassade
- Einbau von Isolierglasfenstern
- Neue Heizungsanlage
- Einbau Warmwasseraufbereitung

Gewerbeeinheit:

- Große, flexibel nutzbare Gewerbefläche mit ca. 670qm
- vermietet an Einzelhandel im hochwertigen Audio-Consumer-Bereich

Wohnungen:

- Insgesamt 6 Wohneinheiten
- Praktische Grundrisse
- Davon 2 Maisonettewohnungen

Ausstattung

Modernisierungen/Sanierungen der letzten ca. 5 Jahre:

- Erneuerung des Giebels Straßenseitig
- Erweiterung der Parkfläche im Hof
- Bau eines Grillplatzes im Garten
- Ausbau des trockenraums im Keller
- Erneuerung des Rolltors der Gewerbeeinheit
- Austausch zahlreicher Fußböden in den Wohnungen
- Neue Haustür
- Highspeed Internet in allen Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Erneuerung des Vordachs der Gewerbeeinheit

Sonstiges:

Haftungsbeschränkung

Die vorstehenden Ausführungen sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es handelt sich um unverbindliche Aussagen, wofür keinerlei Gewähr übernommen wird, ausgenommen sind gegebene Auskünfte, welche auf eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung zurückzuführen sind.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Name berücksichtigen.