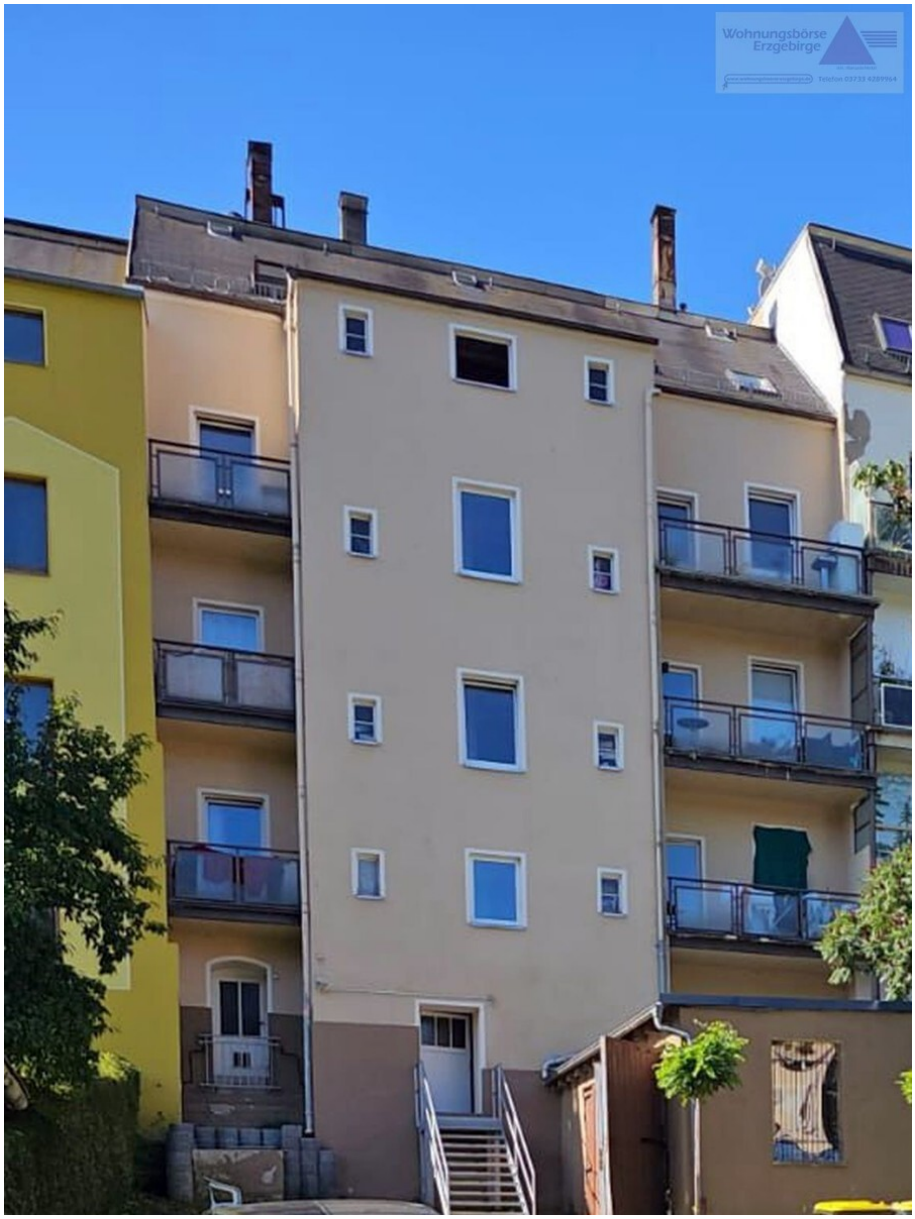
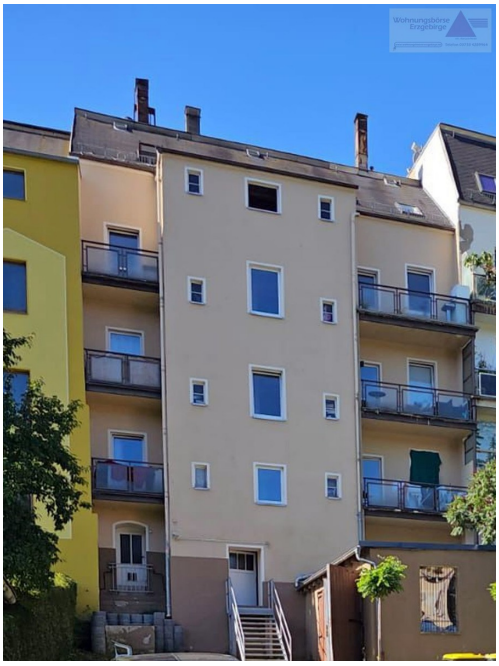
Solide saniertes Wohnhaus mit Balkonen + Stellplätzen

Nr. 6335



Nr. 6335

wohnungsbörse Erzgebirge
Inh. Manuela Hertel



Adresse
08280 Aue (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	Mehrfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 421 m²
Nutzfläche	ca. 120 m²
Gesamtfläche	ca. 541 m²
Anzahl Zimmer	20
Anzahl Schlafzimmer	12
Anzahl Badezimmer	8
Grundstücksgröße	ca. 530 m²
PLZ	08280
Ort	Aue

Ausstattung

Befeuerung	Erdgas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	4
Stellplätze	6 Freiplätze
Balkon	Ja
Unterkellert	Ja
eigener Kellerraum	Ja
Dachboden	Ja
Küche	ohne Einbauküche
Gartennutzung	Ja

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr	1900
Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	114,8 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	16.09.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1900
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D

Sonstige Angaben

Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Kosten

Kaufpreis	229.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt
Mieteinnahmen pro Monat	1.721,20 €

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer soliden Anlageimmobilie? Dann haben wir hier das richtige Angebot für Sie!
Dieses um 1900 erbaute Mehrfamilienhaus verfügt über 421 m² Wohnfläche und 8 Wohneinheiten, von denen 6 über einen Balkon verfügen. Das vollunterkellerte Gebäude, welches auf einem 530 Quadratmeter großen Grundstück steht, erfuhr seit Mitte der 90er tiefgreifende Sanierungsmaßnahmen. In den letzten beiden Jahren wurden die Außenanlagen umgebaut und ein neuer Treppenaufgang zum Hintereingang errichtet. In diesem Monat wurde eine neue Gas-Zentralheizung eingebaut.
Derzeit steht 1 Wohnungen frei, die vorgerichtet werden müsste.

In der ersten Sanierungszeit zwischen 1991 und 1999 wurden u. a. Kunststofffenster mit Schallschutzklasse IV eingebaut und das Dach komplett mit Bitumen-Dreiecksschindeln eingedeckt. In einer zweiten Sanierungsphase zwischen 2005 und 2017 wurden u. a. die Fassade an der Hofseite neu verputzt, 3 Pkw-Stellplätze für Mieter geschaffen und die Abwasser- und Kaltwasserstränge im gesamten Haus erneuert. Die letzten Modernisierungsmaßnahmen finden seit 2018 statt. Dabei wurden in 5 Wohnungen Laminat verlegt, in den Bädern Toiletten und Waschbecken erneuert, Türen ausgetauscht, Stromleitungen modernisiert, 3 weitere Pkw-Stellplätze geschaffen und vieles mehr investiert, damit die Wohnungen dem heutigen Wohnstandard entsprechen. 2 Wohnungen wurden neu mit Einbauküchen ausgestattet. Eine ausführliche Liste über alle getätigten Maßnahmen können Sie bei uns anfordern.

Wirtschaftlich erreicht das Haus aktuell Mieteinnahmen in Höhe von 20654,20 Euro im Jahr.

Die Besonderheit dieser Immobilie kurz und knapp?
Sie profitieren durch die bereits getätigten Sanierungsmaßnahmen und die neu installierte Heizung. Zudem bekommen Sie mit uns einen langjährigen und ortsansässigen Immobilienmakler an die Hand, der schon für die letzten Neuvermietungen zuständig war und somit über tiefgreifendes Wissen über die Immobilie und deren Wirtschaftlichkeit verfügt.

Ausstattung

Vollunterkellerung
6 Balkone
Dachboden
Abstellräume im Treppenhaus
Waschmaschinenanschlüsse in den Wohnungen
6 Pkw-Stellplätze
Kunststofffenster mit Schallschutzklasse IV (1993)
Viessmann Vitocrossal 30 Typ CU3A (2024)
Neue Sanitärinstallation im gesamten Haus (1995)
Neue Wasser- und Gasinstallation (1995)

Elektrik, Schornsteinsanierung, weitere Fenster (1995)
Neue Haustür, Hoftür und Wechselsprechanlage (1996)
Fassadenarbeiten, Renovierung Treppenhaus (1997 und 1998)
Dacheindeckung mit Schindeln, Dachrinnen und Fallrohre (1998)
Malerarbeiten und Umbau Aufgang Hofseite (2005-2023)
Abwasser- und Kaltwasserstrang erneuert (2012)
Neue Briefkastenanlage (2015)
Komplettrenovierung von 7 Wohnungen (1 x 2017, 5 x 2018, 1 x 2019)
2 Einbauküchen 2022
Diverse weitere kleinere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten
Brutto-Mietrendite IST: 9,03 %
x-fache IST-Miete: 11,1
Mieteinnahmen p.a. Soll: 24054 EUR
Mieteinnahmen p.a. Ist: 20688 EUR

Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage der Stadt Aue, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Bahnhof und Busbahnhof sind fußläufig zu erreichen. Kindertagesstätten, Grundschule, Mittelschule sowie Gymnasium befinden sich in der näheren Umgebung. Die direkte Anbindung zur A72 schafft ebenfalls optimale Voraussetzungen für auswärts Tätige.

Sonstiges

Diese angebotene Immobilie wird auf der Basis eines exklusiven Alleinauftrages vermarktet. Aus diesem Grund können Objektbesichtigungen nur mit uns vereinbart werden.
Weitere Informationen und Daten zum Objekt erhalten Sie gern auf Anfrage. Sollte dieses Objekt nicht Ihren Suchkriterien entsprechen, finden Sie weitere Objekte auf unserer Homepage:
www.wohnungsboerse-erzgebirge.de
Wir suchen für Sie! Viele unserer Kauf- und Mietinteressenten sind auf Wunsch in unserer internen Interessentenkartei registriert.
Bitte kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Beratungsgespräch mit einem persönlichen Ansprechpartner Ihrer Region! 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.

Nr. 6335

wohnungsbörse Erzgebirge
Inh. Manuela Hertel

Hausansicht

Küche EG li

Schlafzimmer EG li

Bad EG li

Wohnbereich EG re

Küchenbereich EG re

Balkon EG re

Schlafzimmer EG re

Wohnzimmer 1. OG

Wohnzimmer 1. OG re

Küche 1. OG

Balkon 1. OG

Kinderzimmer 1. OG

Schlafzimmer 1. OG

Flur 1. OG

Wohnzimmer 2. OG

Balkon 2. OG

Küche

Schlafzimmer 2. OG

Bad 2. OG

Wohnzimmer DG li

Küche DG li

Schlafzimmer DG li

Bad DG li

Stellplätze

Zufahrt