

# Gewerbe-Objekt mit einzigartigen Entwicklungschancen

Nr. 7400





### Adresse

08294 Lößnitz (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@wohnungsbörse-erzgebirge.de

### Objektdetails

Objekttyp	Industriehalle
Gesamtfläche	ca. 4.639 m <sup>2</sup>
Grundstücksgroße	ca. 5.955 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	ca. 1.360 m <sup>2</sup>
Nebenfläche	ca. 500 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 2.780 m <sup>2</sup>
PLZ	08294
Ort	Lößnitz

### Ausstattung

Befuerung	Öl
Boden	Beton
Etagenzahl	5
Fahrstuhl	Lastenfahrstuhl
Stellplätze	40 Freiplätze
Unterkellert	Teilweise
Gäste WC	Ja
Dachboden	Ja

### Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr	1930
Zustand	Saniert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	236,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	15.02.2033
Baujahr lt.	1930
Energieausweis wesentlicher	Öl
Energieträger	
Endenergiebedarf (Wärme)	186,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf (Strom)	16,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)

### Sonstige Angaben

Gewerbliche Nutzung	Ja
---------------------	----

### Kosten

Kaufpreis	599.000,00 €
Außen-Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer
Mieteinnahmen pro Monat	4.373,61 €

## Objektbeschreibung

Am Stadtrand, jedoch in zentrumsnaher Lage von Löbnitz steht dieses Gewerbeobjekt mit insgesamt 12 Einheiten zum Verkauf. Das ca. im Jahre 1930 erbaute Haupthaus wurde in den 70er Jahren um mehrere Anbauten erweitert. Das Haupthaus verfügt über 5 Etagen, der Anbau über 2.

Am hinteren Gebäude ist ein Lastenaufzug vorhanden, seitlich steht eine Rampe zur Anlieferung zur Verfügung. Das Objekt wurde in den 1990er Jahren saniert. Ein großes Nebengebäude mit ca. 500 m<sup>2</sup> vermieteter Fläche bildet den Abschluss des knapp 6000 m<sup>2</sup> großen Grundstückes. Eine große Anzahl an Parkplätzen ist ein weiterer Vorteil der Anlage. Es sind alle Gegebenheiten für eine Expansion Ihrer Firma oder Wertsteigerung im Anlagebereich gegeben. Im Moment sind ca. 1500 m<sup>2</sup> der Gewerbeeinheiten vermietet, ein Großteil der vermieteten Flächen ist seit vielen Jahren an Textil-Einzelhandelsfirmen vermietet, die sich großer Beliebtheit und stetig wachsender Kundschaft erfreuen. Steigerungspotential bieten weitere leerstehende Lagerplätze, Büroräume und Hallen.

Im vorderen Anbau und an der Fassade gibt es noch Sanierungsbedarf.

Das Objekt wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt, von den 2 Heizkesseln ist derzeit nur einer in Betrieb. Aktuell erreicht das Objekt wirtschaftlich eine Kaltmieteinnahme von 4373,61 Euro pro Monat.

Die derzeitigen Mietpreise liegen zwischen 2,14 Euro und 3,20 Euro pro m<sup>2</sup>. Das vorhandene Entwicklungspotential bei Vermietung der leerstehenden Flächen macht dieses Objekt so interessant. Mit uns haben Sie ein kompetentes Maklernetzwerk mit Marktkenntnis zur Entwicklung Ihres Konzeptes an der Hand.

## Ausstattung

- 5955 m<sup>2</sup> Grundstück
- 4139,81 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche, davon aktuell 1539,31 m<sup>2</sup> vermietet
- über 40 Stellplätze
- großzügige Flächen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- modernes Büro mit Möblierung
- Kaltmieteinnahme p. a. IST 52483,32 Euro
- Kaltmieteinnahme p. a. SOLL 124194,30 Euro (bei Miete 2,50 Euro/m<sup>2</sup>)
- x-faches der Jahresmieteinnahme IST: 11,5
- x-faches SOLL: 4,9
- Bruttomietrendite IST: 8,75 %
- Kaufpreis pro m<sup>2</sup> = 144,70 Euro

## Lage

Das Objekt befindet sich in strategisch guter Lage nahe der B169 am Ortsrand von Löbnitz. Löbnitz wurde im Jahre 1150 gegründet und 1238 erstmalig urkundlich erwähnt. Somit gehört die Stadt zu den ältesten Städten des Erzgebirges. Sie liegt, eingebettet von bewaldeten Höhenzügen, in einem langgezogenen Tal in ca. 422 m Höhe über NN. Die Bundesstraße 169 führt durch das Ortsgebiet. Nächste Autobahnabfahrten der A 72 sind Hartenstein oder Stollberg. Löbnitz liegt an der Bahnstrecke Chemnitz–Aue (Zwönitztalbahn) und besitzt zwei Bahnhöfe (oberer Bahnhof, unterer Bahnhof).

## Sonstiges

Diese angebotene Immobilie wird auf der Basis eines exklusiven Alleinauftrages vermarktet. Aus diesem Grund können Objektbesichtigungen nur mit uns vereinbart werden.

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 gern auf Anfrage. Sollte dieses Objekt nicht Ihren Suchkriterien entsprechen, finden Sie weitere Angebote auf unserer Homepage:

[www.wohnungsboerse-erzgebirge.de](http://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.



Hofansicht



Hof mit Kundenparkplätzen



Nebengebäude Textilgeschäft



Haupteingang



Zufahrt Rampe



Zufahrt Rampe (2)



Rückansicht hinten



Rückansicht



Zugang Anbau



Aufzug



Anbau 1. OG



WC Gewerbe 1. OG



Büro Anbau 1.OG



Büro hinterer Anbau 2. OG



Büro hinterer Anbau 2. OG (2)



Gewerbefläche Anbau 2. OG



Gewerbe 3. OG



DG Anbau



DG Anbau (2)



DG Anbau (3)



DG Anbau (4)



Dachboden Haupthaus (2)



Dachboden Haupthaus (3)



Dachboden Haupthaus



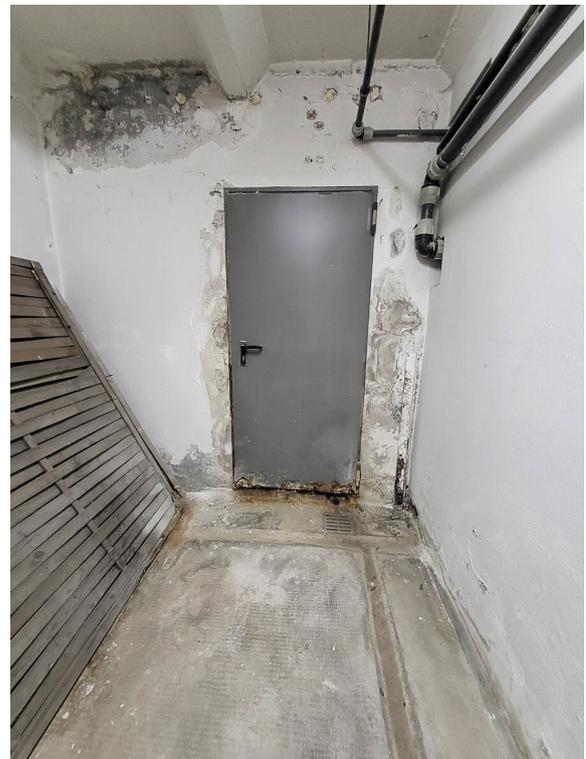
Treppenhaus Haupthaus



Treppenhaus DG



Zugang Keller



Keller Hauptgebäude



Elektroverteilung (2)



Elektroverteilung



Hausanschlussraum



Heizung



Öl-Lager



vorderer Aufgang Anbau