

# Anlage oder Eigennutzung - Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Annaberg!

Nr. 7851





### Adresse

09456 Annaberg-Buchholz (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)

### Objektdetails

Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Wohnfläche	ca. 418 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 418 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 330 m <sup>2</sup>
PLZ	09456
Ort	Annaberg-Buchholz

### Ausstattung

Befuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Unterkellert	Ja
Badewanne	Ja
Dusche	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
Dachboden	Ja
Küche	ohne Einbauküche
Gartennutzung	Ja

### Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr	1790
Zustand	Teilsaniert
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!

### Sonstige Angaben

Verfügbar ab	sofort
Vermietet	Ja
Denkmalgeschützt	Ja

### Kosten

Kaufpreis	150.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % vom Kaufpreis inkl. Mehrwertsteuer
Mieteinnahmen pro Monat	550,00 €

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein um 1790 erbautes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz. Das massiv errichtete Gebäude besteht aus Erd-, 1. und 2. Obergeschoss sowie einem Spitzboden als Abstellfläche und ist komplett unterkellert.

Das unter Denkmalschutz stehende Haus mit einer Wohnfläche von ca. 268 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in zwei Wohneinheiten und eine Gewerbefläche von ca. 150 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, erzielt derzeit eine Kaltmieteinnahme in Höhe von 550,00 € im Monat. Derzeit sind Ladengeschäft und eine Wohnung freistehend sowie eine frisch sanierte Wohnung im 2. Obergeschoss vermietet.

Die Immobilie weist trotz des älteren Baujahres einen soliden Bauzustand auf. Dennoch sind viele Arbeiten im Haus, insbesondere im Erd- und 1. Obergeschoss notwendig und daher handwerkliche Fähigkeiten beim Käufer von Vorteil.

Das Haus kann als reines Anlageobjekt erworben werden. Es bietet sich jedoch auch die Möglichkeit einer Eigennutzung mit Mieteinnahme an. Günstig wäre dies auch für Gewerbetreibende, welche ihr eigenes Büro im Haus haben wollen, für Praxis- bzw. Kanzleiräume oder auch für Handwerker aufgrund der Lagerkapazität.

Melden Sie sich einfach und vereinbaren einen Termin mit uns!!

## Ausstattung

- Wohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bebauung
- Baujahr 1790
- steht unter Denkmalschutz
- Wohnfläche 268 m<sup>2</sup>, Gewerbefläche 150 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 330 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss: 150 m<sup>2</sup> traditionelles Ladengeschäft (derzeit freistehend), Umnutzung als Wohnung denkbar
- 2. OG: Wohnung mit ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche (derzeit vermietet, komplett neu saniert, inkl. Elektroinstallation)
- 1. OG: Wohnung mit ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche (derzeit freistehend)
- Beheizung durch Gasetagenheizungen
- 1990 Teilsanierung (Heizung, Elektroinstallation, Dach)
- Kreuzgewölbe im Durchgang, hohe Räume, teils Stuckdecken, Wandmalereien im 1. OG
- Fundament: Streifen, Naturstein
- Holzbalkendecken
- Holzverbundfenster
- Satteldach, Dacheindeckung vor ca. 3 Jahren erneuert - Schiefer
- großer Dachboden
- komplett unterkellert
- kleiner Hinterhof

## Lage

Im Stadtzentrum befindet sich dieses Wohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bebauung. Das Haus befindet sich auf der Großen Kirchgasse, ganz in der Nähe des Marktplatzes. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Schulen und auch das reizvolle Waldgebiet des Pöhlberg sind nur wenige „Gehminuten“ entfernt. Ausreichend öffentliche & kostenfreie PKW-Stellplätze sind in unmittelbarer Umgebung (Tiefgarage, Kätplatz, Sportplatz, Seitenstraßen) vorhanden.

## 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 Wohnungsbörse Erzgebirge erteilt wurden. Für deren Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.



Hausansicht



Innenhof



Gewerbe EG



Gewerbe EG



Wohnung 1. OG



Wohnung 1. OG



Wohnung 1. OG



Treppenhaus



Dachboden



Heizung