

# Anlageimmobilie mit viel Potential im Zentrum von Stollberg!

Nr. 7946





### Adresse

09366 Stollberg/Erzgebirge (Die vollständige Adresse des Objekts erhalten Sie vom Anbieter.)

### Kontakt

Herr Mario Bley

Tel: -

Mobil: +49 (0)174 206 58 62

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. 210 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 278 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Grundstücksgröße	ca. 220 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 278 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	3
PLZ	09366
Ort	Stollberg/Erzgebirge

### Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr	1900
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!

### Ausstattung

Befeuerung	Gas
Etagenzahl	2
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Unterkellert	Ja
Badewanne	Ja
eigener Kellerraum	Ja
Dachboden	Ja

### Sonstige Angaben

Verfügbar ab	08/2023
Denkmalgeschützt	Ja

### Kosten

Kaufpreis	130.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % vom Kaufpreis, mind. 2.380,00 € jeweils incl. der gesetzl. Mehrwertsteuer
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	469,14 €
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	1.349,00 €

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein um 1900 erbautes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage der schönen Erzgebirgsstadt Stollberg. Das Gebäude wurde später erweitert bzw. angebaut, so dass es nun aus zwei vollwertigen Etagen besteht. Es ist teilunterkellert und hat einen Dachboden sowie einen zusätzlich Spitzboden.

Diese Anlageimmobilie bietet derzeit drei Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Die Immobilie weist trotz des hohen Alters einen guten Bauzustand auf und hat Potential zur Erweiterung der Wohnfläche durch den Ausbau von zwei Wohnungen im Dachgeschoss.

Da derzeit zwei Wohneinheiten nicht vermietet sind, kann die Immobilie als reines Anlageobjekt oder auch zur Eigennutzung mit Vermietung erworben werden. Zurzeit wird eine Mieteinnahme in Höhe von 5.629,68 €/Jahr erzielt. Bei Vollvermietung kann diese auf 16.189,68 €/Jahr erhöht werden. Dies zeigt die Lukrativität in Bezug auf den Kaufpreis.

Also vereinbaren Sie schnell einen Termin zur Besichtigung mit uns!!

Aufteilung der Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten im Haus:

Kellergeschoss (Gewölbe): Lagerräume für Mieter

Erdgeschoss: zwei Gewerbeeinheiten (vermietet), eine Wohneinheit (freistehend)

Obergeschoss: eine Wohneinheit vermietet, eine Wohneinheit freistehend

Dachgeschoss: Abstellfläche, nicht ausgebaut

Spitzboden: Abstellfläche

## Ausstattung

- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr um 1900, später zusätzlicher Anbau
- steht unter Denkmalschutz
- derzeit 3 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten, Dachgeschoss zusätzlich als Wohnraum ausbaufähig
- Wohnfläche 209,94 m<sup>2</sup>, Gewerbefläche 68,50 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße 220 m<sup>2</sup>
- Massivbau
- Dacheindeckung: Naturschiefer, Satteldach
- Fenster 1998 Einbau Holzfenster, 1999 Einbau Kunststofffenster im Anbau, zum Teil noch alte Holzverbundfenster
- ans zentrale Abwassersystem angeschlossen
- Gaszentralheizung, Warmwasseraufbereitung dezentral
- Mieteinnahme derzeit kalt 5.629,68 €/Jahr // Soll 16.189,68 €/Jahr

## Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich direkt im Stollberger Zentrum.

Als Mittelzentrum erfüllt die Stadt administrative und wirtschaftliche Funktionen für den Einzugsbereich von rund 90.000 Menschen. Die familienfreundliche Kleinstadt Stollberg mit ihren rund 12.000 Einwohnern verbindet harmonisch Gewerbestandort und Lebensqualität:

Verkehrsanbindungen:

- Stollberg hat zwei Abfahrten an der A 72 Hof–Chemnitz–Leipzig. Die beiden Bundesstraßen 180 und 169 kreuzen sich in der Stadt.
- Eine Regionalstadtbahnlinie der City-Bahn Chemnitz verbindet Stollberg mit dem Oberzentrum Chemnitz. Sie nutzt die Eisenbahnstrecke Chemnitz–Stollberg und das Chemnitzer Straßenbahnnetz und bietet damit eine umsteigefreie Verbindung in die Chemnitzer Innenstadt. Siehe auch: Chemnitzer Modell
- Weiterhin existiert die konventionelle Eisenbahnstrecke Stollberg–St. Egidien, im regelmäßigen SPNV ebenfalls von der City-Bahn Chemnitz bedient.
- Sämtliche Bus- und Bahnlinien verkehren nach dem Tarif des Verkehrsverbundes Mittelsachsen

Gewerbe/Tourismus:

- Handel
- Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe
- Automobilindustrie

## 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 Anlageobjekt 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 (2)



Hausansicht 3



Hausansicht



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG



Küche EG



Küche EG



Kinderzimmer EG



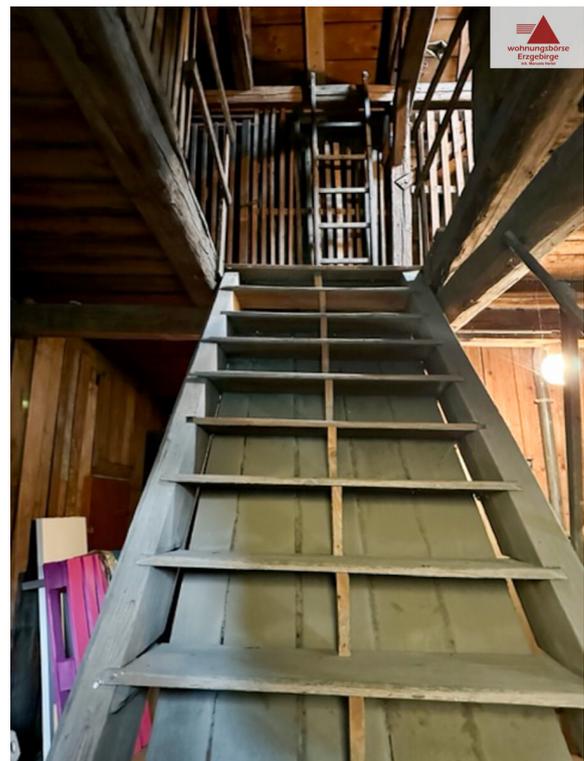
Badezimmer EG



Badezimmer EG



Hausflur



Aufgang zum Dachboden



Dachboden



Dachboden



Badezimmer zum Ausbau im OG



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer OG



Wohnzimmer OG



Gewölbekeller