

# EXIT IMMOBILIEN

**Immobilien-Exposé**

**+++ 8% IST! Attraktives Wohn- und  
Geschäftshaus in 1A – Innenstadtlage ++  
+**

**Objekt-Nr.:**

**143**

## Reserviert

in Limbach-Oberfrohna



## Details

Vermietet

Gäste-WC

Gartennutzung

Kaufpreis

**135.000 €**

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>

**219,6 €**

Mieteinnahmen (Ist)

**10.800 €**

Nettorendite (Ist)

**8**

Wohnfläche

**ca. 470,1 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**20**

Gesamtfläche

**ca. 614,8 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**ca. 340 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche

**ca. 614,8 m<sup>2</sup>**

Provisionspflichtig

**Ja**

Modernisierungen

**1993**

Vermietet

**Ja**

Baujahr

**1904**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Unterkellert

**Ja**

Etagen

**4**

Schlafzimmer

**12**

Badezimmer

**4**

Wohneinheiten

**6**

Gewerbeeinheiten

**2**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Boden

**Fliesen, Stein, Parkett, Laminat, Dielen, Kunststoff**

Gäste-WC

**Ja**

Gartennutzung

**Ja**

Käuferprovision

**7,14% inkl. MwSt.**

## Beschreibung

Zum Verkauf steht dieses ca. 1904 massiv errichtete Wohn- und Geschäftshaus mit seinen insgesamt ca. 548,28 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche in Limbach-Oberfrohna. Das in den Anfang bis Mitte der 90er Jahren teilweise sanierte Altbauobjekt besticht vor allem durch seine zentrale Lage und sehr guten Bausubstanz in Limbach-Oberfrohna.

Das Flurstück misst eine Grundstücksfläche von ca. 340 m<sup>2</sup>. Das Objekt umfasst insgesamt 6 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 470,13 m<sup>2</sup> sowie 2 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von ca. 144,64 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Etagen (EG, 1.OG, 2.OG, DG).

Das Objekt wurde seitens des Eigentümers bereits projektiert. Die Entwurfspläne sehen dabei zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und jeweils eine große Wohneinheit pro weitere Etage vor. Alternativ wären 2 Wohneinheiten pro Etage überlegenswert. Die dazugehörigen Pläne und Berechnungen können mit Kauf gern übernommen werden.

Derzeit sind aktuell nur die 2 Gewerbeeinheiten vermietet. Alle Wohneinheiten sind mittlerweile leerstehend, sodass einer kurzfristigen Kernsanierung nichts im Wege steht. Anfang bis Mitte der 90er Jahre wurde das Objekt teilweise instandgesetzt und modernisiert (Kunststofffenster, Heizung, Böden und Wände, Verrohrung, etc.). Eine neue Brennwerttherme wurde 2014 eingebaut.

Die Jahresnettokaltmiete beträgt aktuell 10.800,00 €. Gern erhalten Sie auf Anfrage eine detaillierte Mieterliste.

Überblick:

-----  
Jahreseinnahme IST: 10.800,00 €

Faktor IST: 12,5

Rendite: 8%  
-----

Wir freuen uns auf Ihr indikatives Kaufpreisangebot!

## **Ausstattung**

- 3-6 Wohneinheiten + 2 Gewerbeeinheiten
- 1A Innenstadtlage
- Objekt bereits projektiert (Alle Mietwohnungen sind bereits leerstehend)
- 548,28 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche
- Balkonanbau möglich
- kein Denkmalobjekt
- Teilsanierung fand in den 90ér Jahren statt
- Brennwerttherme von 2014

## **Sonstiges**

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Darstellungen und Preise stammen ausschließlich vom Eigentümer oder eines Dritten. Eine Haftung unseres Unternehmens hierfür ist ausgeschlossen.

## Lage & Umgebung

09212 Limbach-Oberfrohna

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer zentralen und attraktiven Lage in Limbach-Oberfrohna, einer Stadt im Landkreis Zwickau in Sachsen. Das Objekt liegt in einem ruhigen und dennoch gut angebundenen Viertel, das sowohl bei Bewohnern als auch bei Geschäftsleuten beliebt ist.

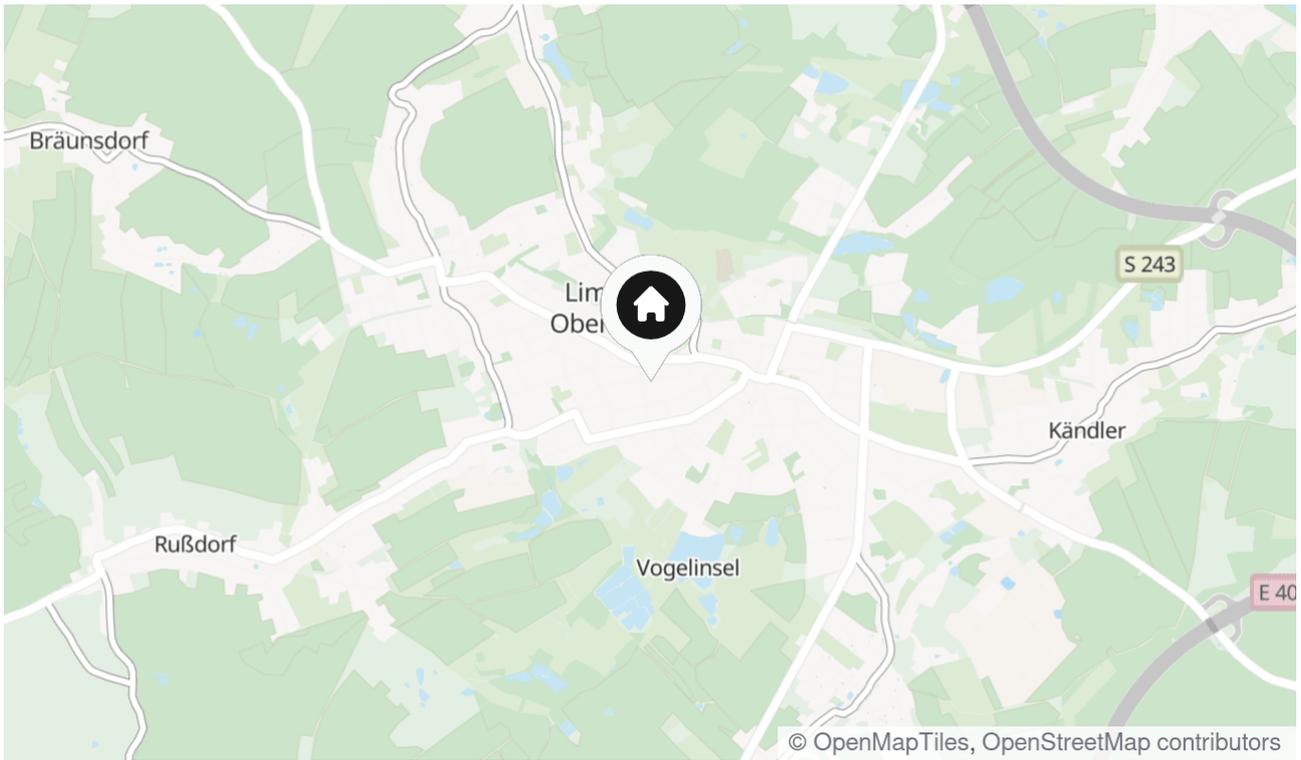
Die Helenenstraße ist eine verkehrsberuhigte Straße, die sich durch ihre gepflegten Fassaden und die Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants auszeichnet. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus städtischer Infrastruktur

und ländlicher Ruhe. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte, Apotheken und Arztpraxen, was die Versorgung des täglichen Bedarfs leicht und bequem macht.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv durch die Nähe zu verschiedenen Schulen, Kindergärten und Spielplätzen. Auch kulturelle Einrichtungen wie das städtische Theater und das Museum für Naturkunde sind schnell erreichbar und bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung zum Stadtzentrum und zu umliegenden Ortschaften. Zudem ist die Autobahn A4 in wenigen Fahrminuten zu erreichen, was die Anbindung an größere Städte wie Chemnitz und Dresden erleichtert.

Insgesamt bietet die Adresse eine perfekte Mischung aus ruhiger Wohnlage und urbanem Komfort. Dies macht das Wohn- und Geschäftshaus zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit sowohl für Gewerbetreibende als auch für Wohnraumsuchende.





Außenansicht



Außenaufnahme



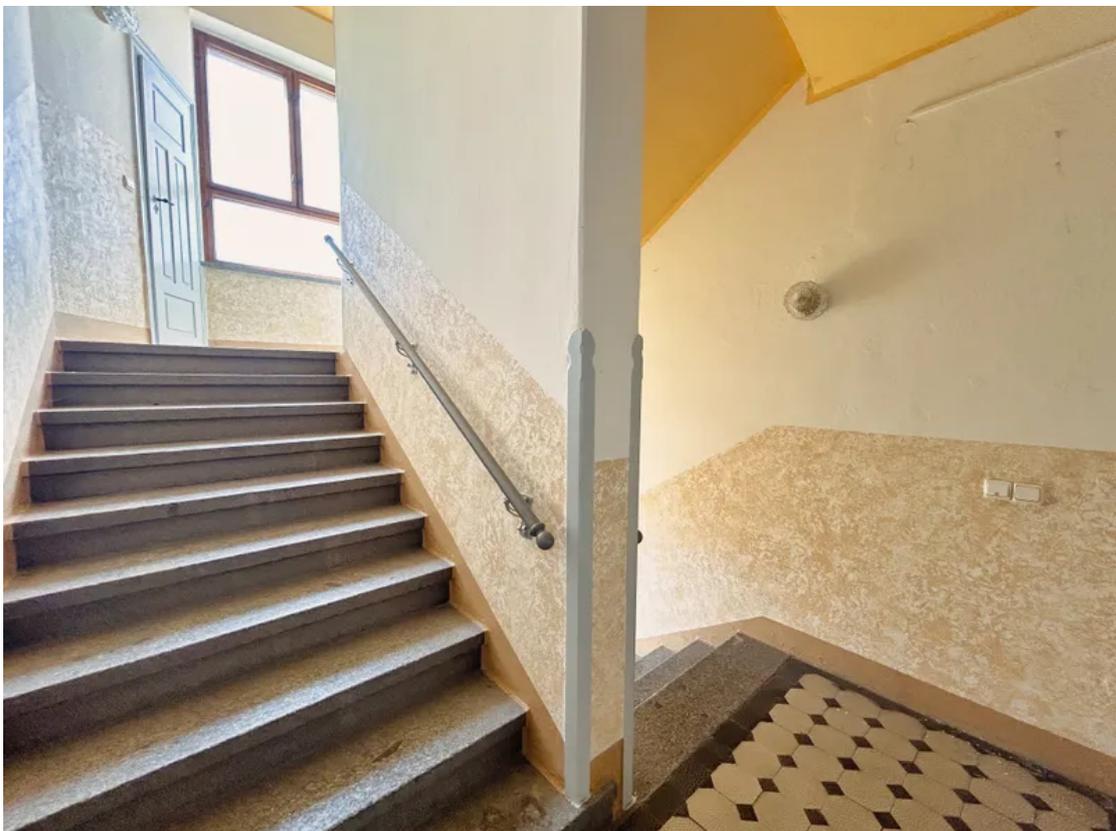
Umgebungsbebauung



Außenansicht



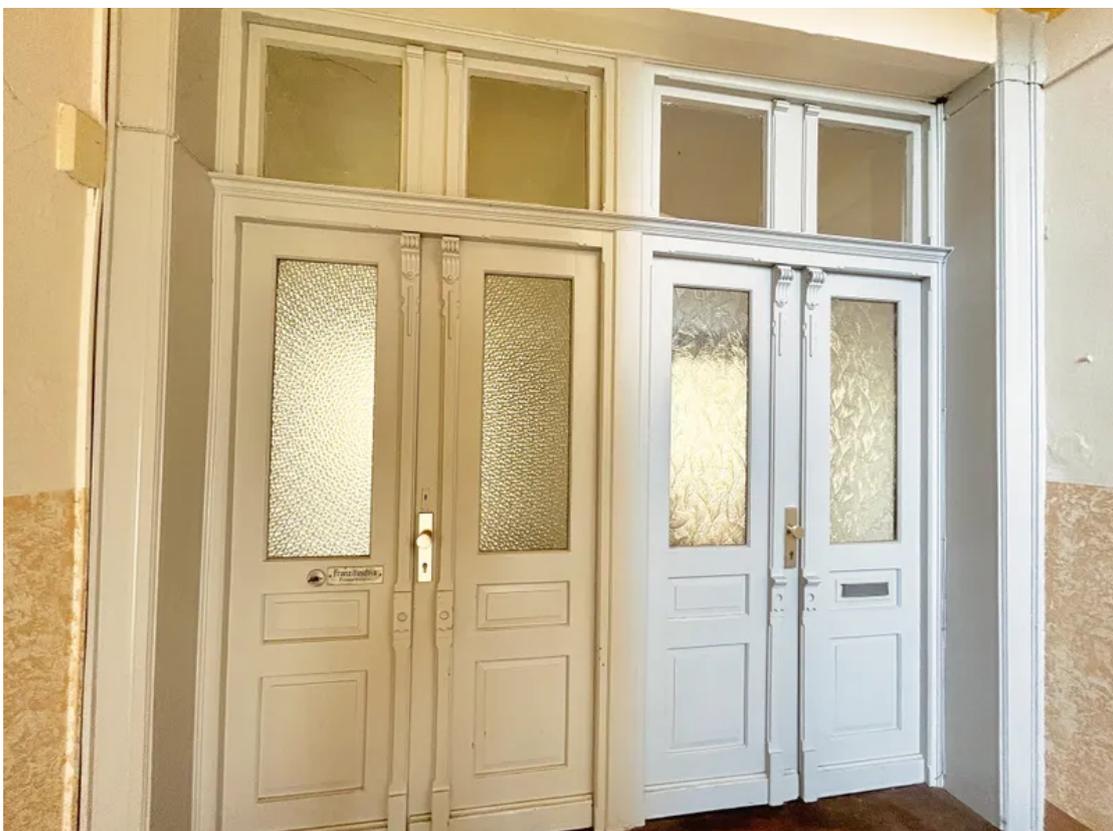
Treppenhaus



Treppenhaus



Treppenhaus



Treppenhaus



Detail Treppenhaus



Innenaufnahme



Innenaufnahme



Innenaufnahme



Innenaufnahme



Innenaufnahme



Innenaufnahme



Innenaufnahme



Innenaufnahme



Innenaufnahme



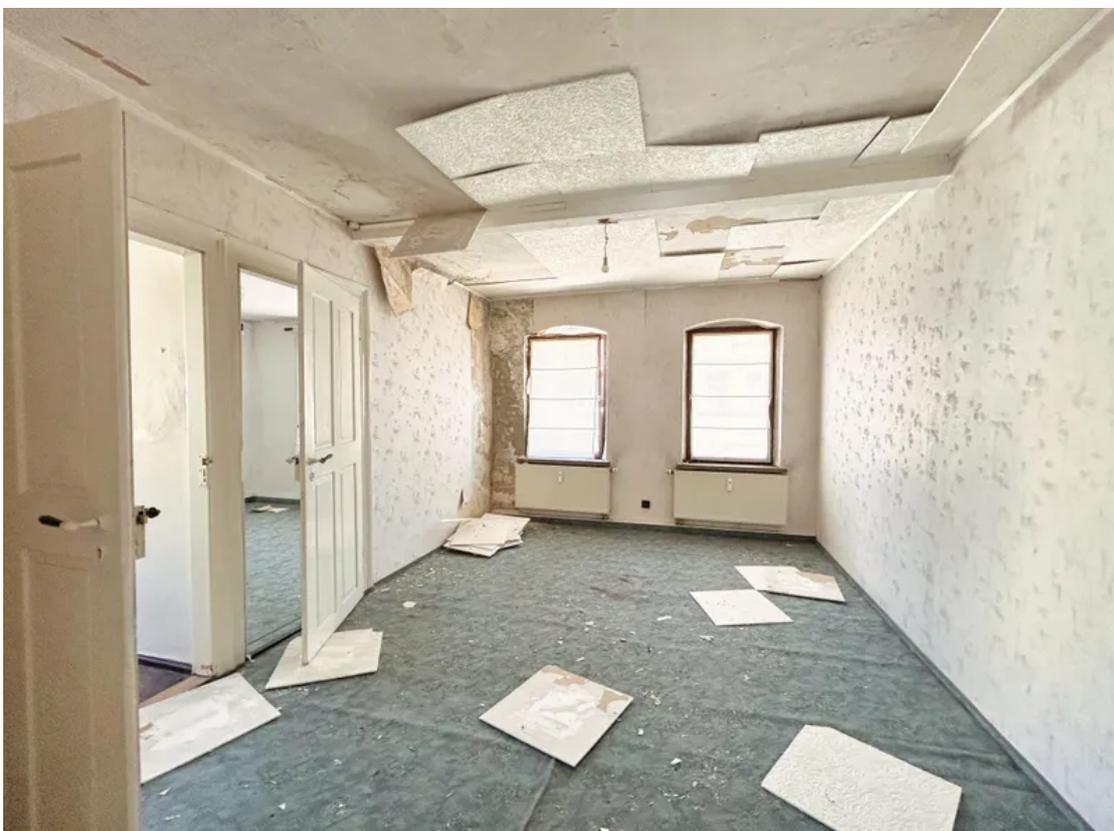
Treppenhaus



Innenaufnahme



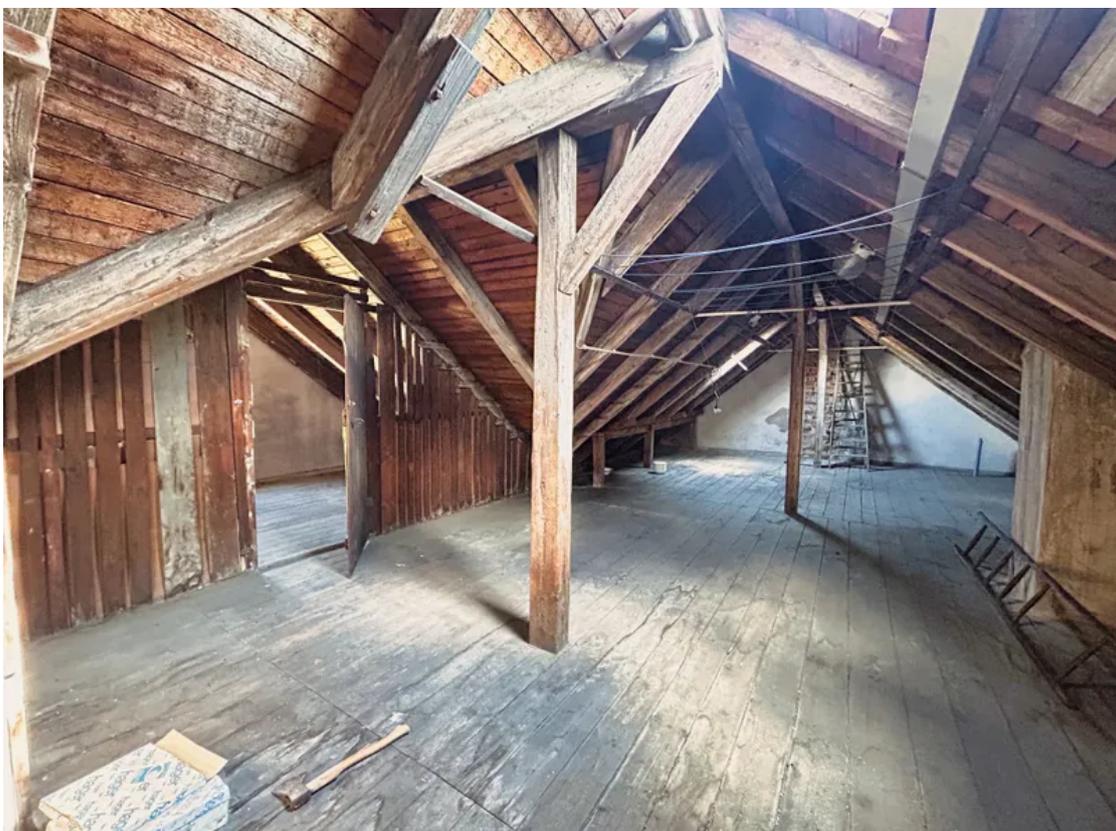
Innenaufnahme



Innenaufnahme



Innenaufnahme



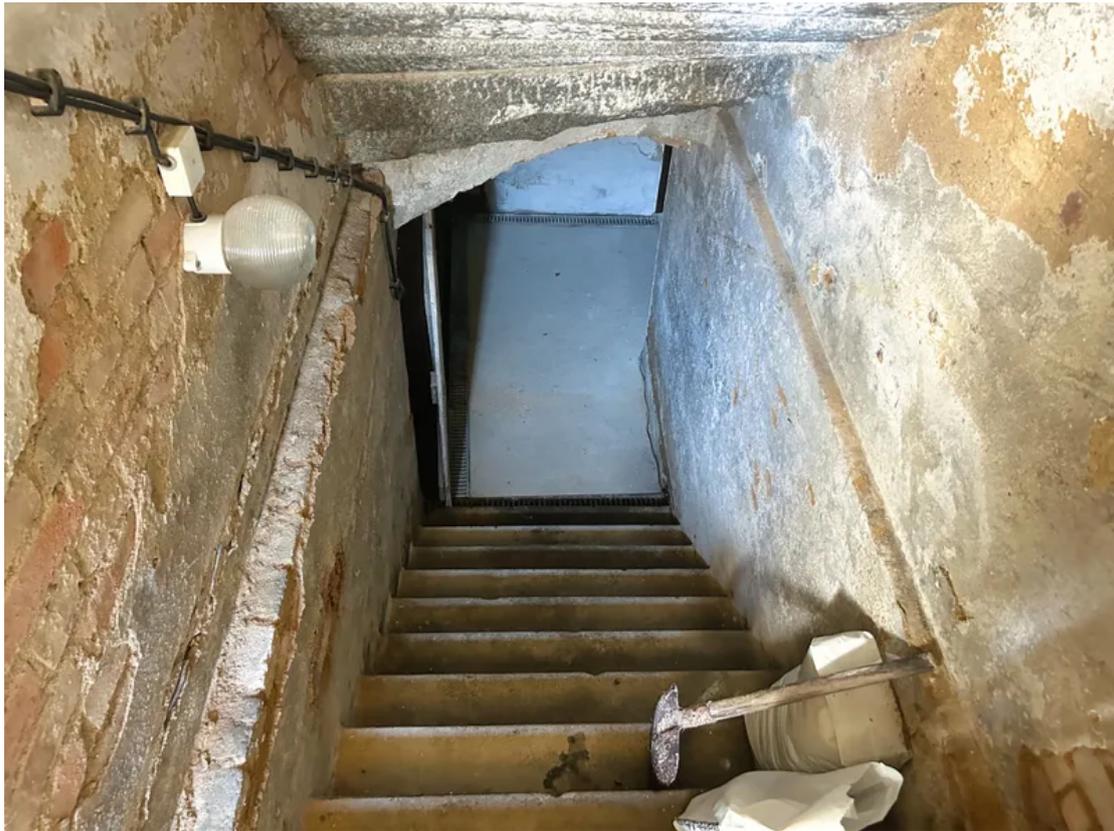
Dachboden



Dach



Elektroverteilung



Zugang Keller



Keller



Keller



Garten



Hinteransicht



Hinteransicht

## Kontakt

### EXIT Immobilien

Radeberger Straße 21

01328 Dresden

Telefon: +49 351 206 186 29

E-Mail: [info@exit-immobilien.de](mailto:info@exit-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr Dave Blümel

### Impressum

[www.exit-immobilien.de/impressum/](http://www.exit-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.exit-immobilien.de](http://www.exit-immobilien.de)

