

Exposé

Stadthaus in Herzberg (Elster)

Stadthaus mit Wohn- und Gewerbeeinheiten ohne Maklercourtage



Objekt-Nr. OM-273328

Stadthaus

Verkauf: **470.000 €**

Ansprechpartner:
Gunnar Wille
Telefon: 04821 171405

Mönchstraße 3
04916 Herzberg (Elster)
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1750	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	543,00 m²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Badezimmer	5
Zimmer	20,00	Garagen	1
Wohnfläche	500,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stadthaus mit Wohn- und Gewerbeeinheiten

Die „alte Bäckerei“ ist ein schönes Stadthaus mit über 304m² Wohn- und 197m² Gewerbefläche mitten im Stadtkern von Herzberg.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1750 und ist von mir in Eigenleistung liebevoll renoviert worden.

Ich gebe hiermit meine Altersvorsorge ab, da mich die Familienplanung in der Ferne vereinnahmt und ich nicht ausreichend Zeit finde, mich weiterhin um das Objekt zu kümmern.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich zwei Gewerbeeinheiten. Rechts ist ein Nagelstudio mit 50m² Fläche inklusive Küche und Bad. Links im Hof ist ein Reha- und Yogazentrum mit 83m² Fläche und vorne links sind 60m² zurzeit nicht vermietet, allerdings hat das Yogazentrum Interesse daran bekundet, da es sich vergrößern möchte.

Im Vorderhaus ist eine 198m² Wohnung auf zwei Etagen mit einer Wohnküche, pro Etage einem Vollbad mit Dusche und Wanne und insgesamt 6 Zimmern. Sie ist derzeit als WG vermietet. Küchenanschlüsse sind auch in der obersten Etage vorhanden, sodass eine Trennung in 2 Wohneinheiten möglich ist. Im Seitenflügel ist eine weitere Wohnung mit 106m² mit Vollbad, Küche und 4 Wohnräumen, diese könnte ebenfalls in 2 Wohneinheiten unterteilt werden, da alle notwendigen Anschlüsse bereits vorhanden sind.

Im Innenhof befindet sich der Zugang zu einer Damen- und Herrenbesuchertoilette, sowie eine Werkstatt mit Autogrube und Eingang zum Heizungsraum mit Allesbrenner und neuem Pelletsofen mit 3000 Liter Speicher und dem Anschluss der auf dem Dach verbauten Vakuumsolarplatten. Der angrenzende Pelletsbunker fasst ca. 25 Tonnen. Der Verbrauch lag die letzten 4 Jahre bei zwischen 10 und 16 Tonnen.

Des Weiteren gibt es 2 Keller, zusätzlich zum Pelletsbunker, welche unter dem Haupthaus liegen. Der unter dem Nagelstudios beinhaltet eine Waschküche mit ca. 10m² und einen Fitnessraum mit ca. 20m². Der zweite Keller liegt unterhalb der ungenutzten Gewerbeeinheit und besteht aus einem breiten Flur und einem Raum mit ca. 24m². Die Keller sind vom Innenhof aus zu erreichen.

Ausstattung

Renovierungen:

Um 1992: Erneuerung Dach Haupthaus, Ausbau des kompletten Dachgeschoßes, Erneuerung Wände im Innenhof, neue Wasserleitungen und neue Elektrik

2007: Erneuerung Dach Nebengebäude und Werkstatt

2013: Erneuerung Fassade Straßenseitig, vordere Gewerbeeinheiten mit Fußbodenheizung ausgestattet und rechts komplett renoviert

2015: Innenhofwände mit Dämmfassade versehen, alle innenhofseitigen Türen, Fenster und Fensterbänke getauscht

2017: Heizleitung und Heizkörper erneuert

2018: Wohnung im Seitenflügel wurde ausgebaut

2019: Gewerbeeinheit im Innenhof renoviert, Außentoiletten erneuert samt aller Leitungen (Strom, Wasser, Heizung, Abwasser)

2020: 50kW Pelletofen mit 25t Speicher eingebaut, 4 Vakuumwarmwasserröhren auf dem Dach angebracht

2021: einen der Keller des Haupthauses tiefer gelegt und zum Waschmaschinenraum ausgebaut

Derzeitige Mängel oder noch nicht fertig renoviert:

-linke Gewerbeeinheit: 1/3 der Wände zu Putzen und die Decke neu einzuziehen

(Material teilweise vorhanden)

- Laubengang: ca. 20m² Dämmfassade fehlen (Material vorhanden)

- Seitenflügel Wohnung: 1. zweites Bad muss mit Gipskarton verkleidet und gefliest werden

2. Boden Dachterrasse muss verlegt werden

3. Außentreppe muss erneuert werden

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Derzeitig Mieteinnahmen:

1700 Euro Kaltmiete

Leerstand:

- 1 Zimmer im Dachgeschoß des Haupthauses

- linke Gewerbeeinheit im Erdgeschoß

- Wohnung im Seitenflügel noch nicht voll veranschlagt, da z.T. noch gebaut wird

Kaltmiete bei Vollvermietung:

2465€

ausgehend von den zurzeit geltenden Mietpreisen.

Wären das pro Jahr dann 29.580€.

Also eine Rendite von 6 % bei der derzeitigen Inflation von weit über 10%.

Die letzte Mieterhöhung ist mehr als 5 Jahre her und die Miete ist für Herzberger Verhältnisse sehr moderat.

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Zimmer Hauptgebäude DG



Zimmer Hauptgebäude DG

Exposé - Galerie



Hauptgebäude Zimmer



Hauptgebäude Zimmer



Küche Hauptgebäude

Exposé - Galerie



Flur Hauptgebäude

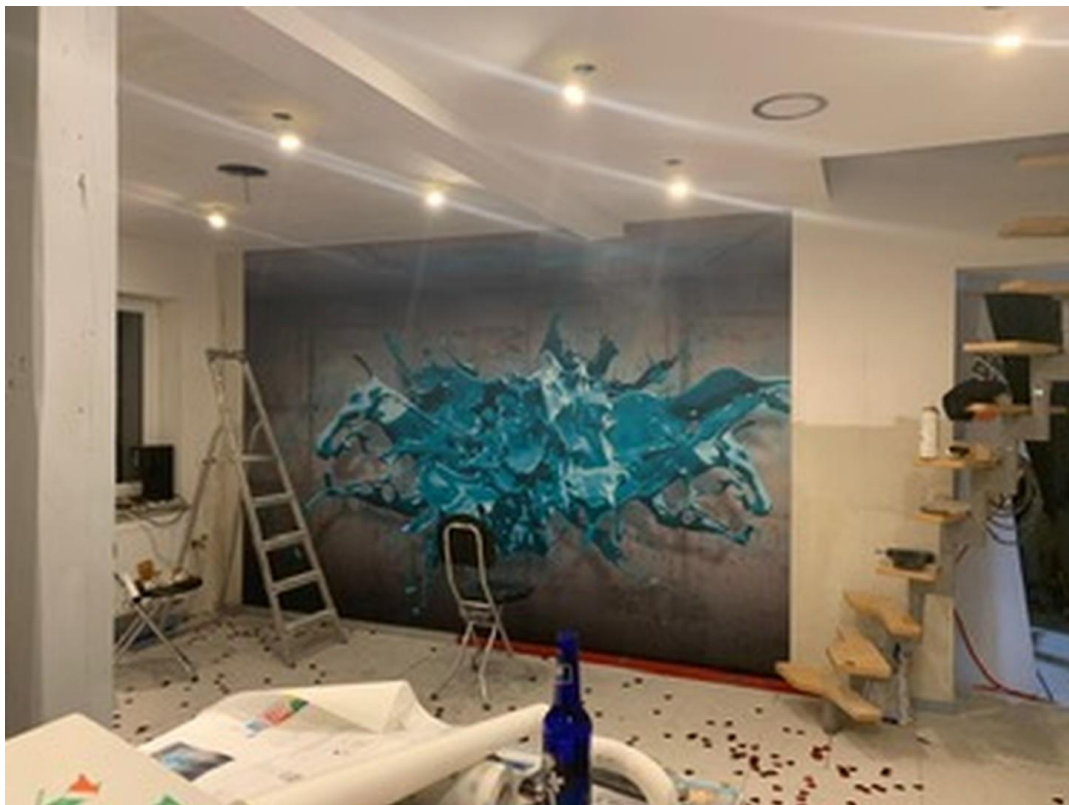


Wäschekeller

Exposé - Galerie



Dachterrasse Seitenwohnung

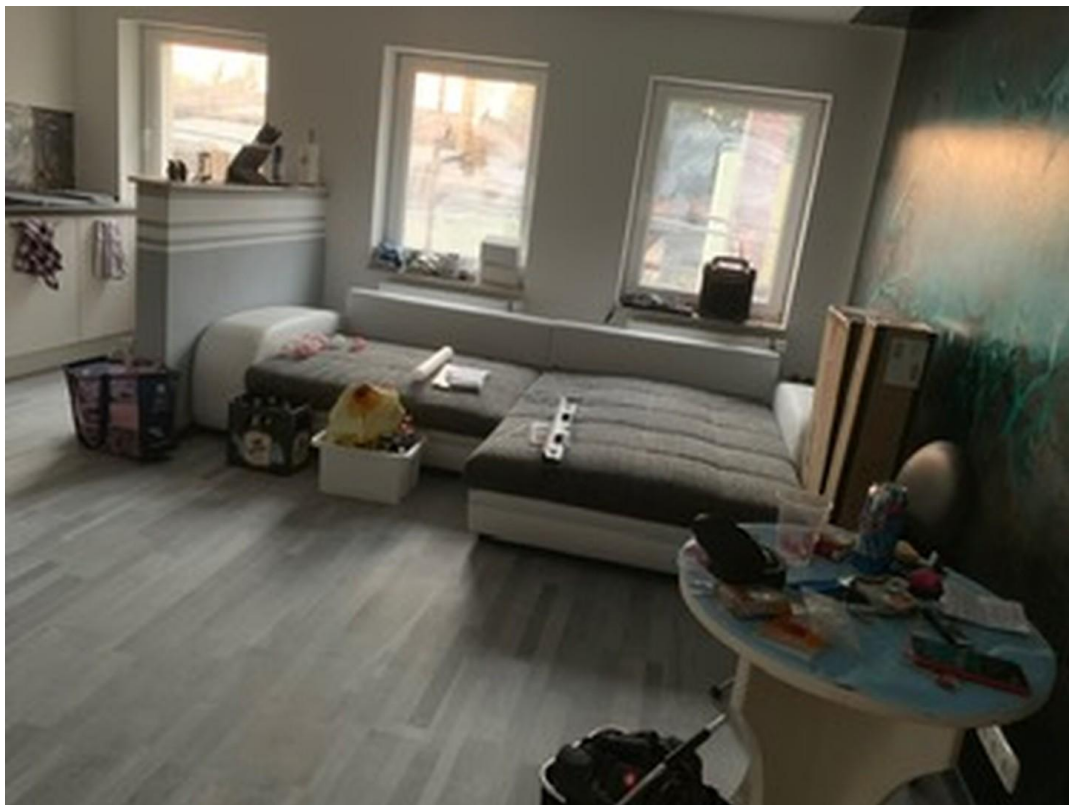


WHZ Seitenwohng

Exposé - Galerie



WHZ Seitenwohng



WHZ Seitenwohng

Exposé - Galerie

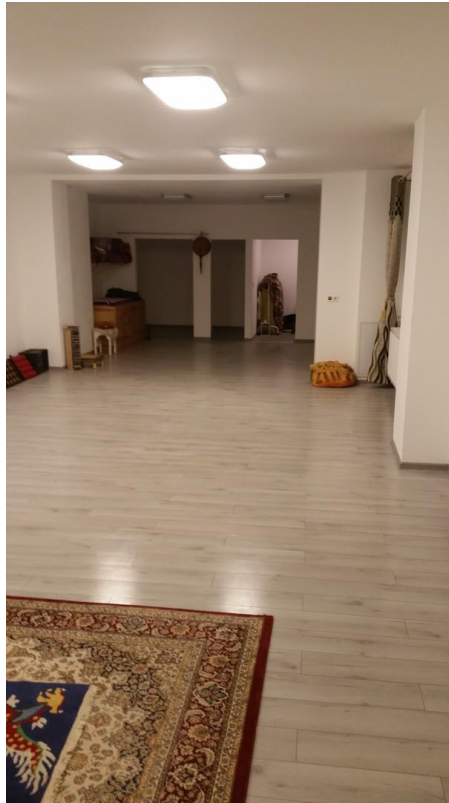


Küche Seitenwohnung



Schlafzimmer Seitenwohnung

Exposé - Galerie



Yoga-Zentrum



Yoga-Zentrum

Exposé - Galerie



Eingang Gewerbe rechts



Hauptraum Gewerbe rechts



Hauptraum Gewerbe rechts

Exposé - Galerie



Nebenraum Gewerbe rechts



Küche Gewerbe rechts

Exposé - Galerie



Duschbad Gewerbe rechts



Duschbad Gewerbe rechts

Exposé - Galerie



Innenhof Aufgang Seitenwohnung



Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof Laubengang



Innenhof



Innenhof

Exposé - Galerie

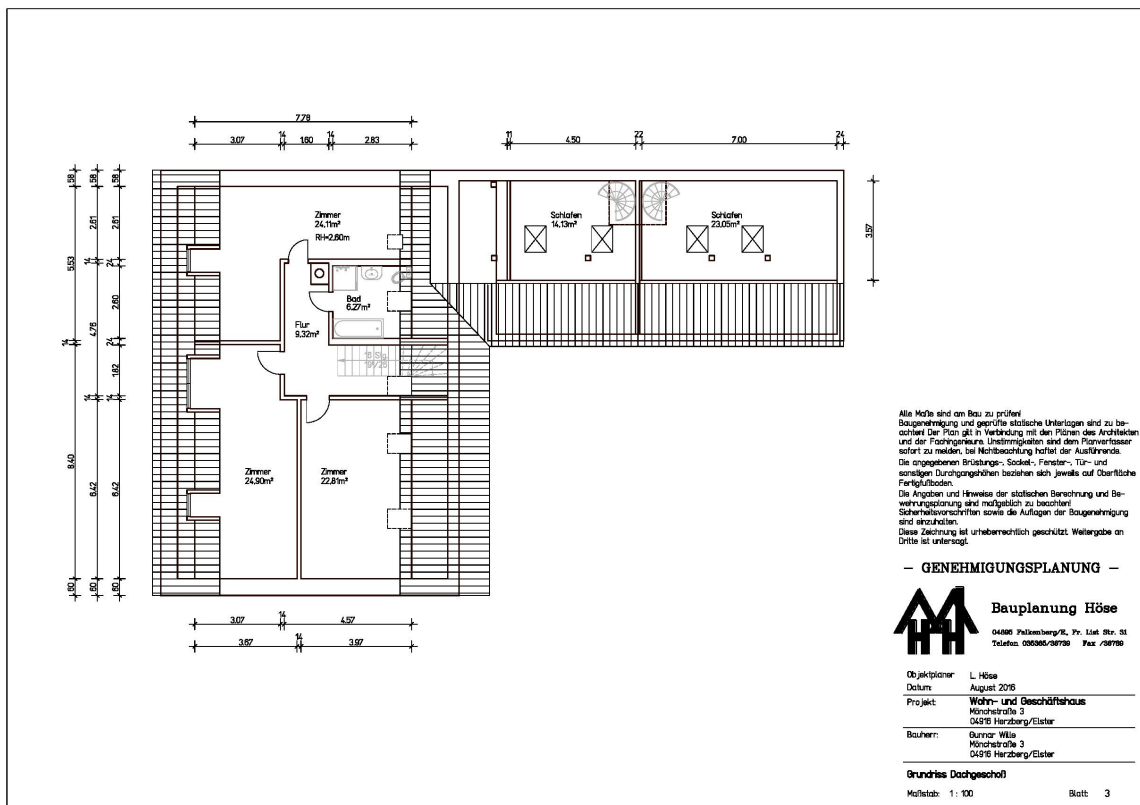


Heizungsraum

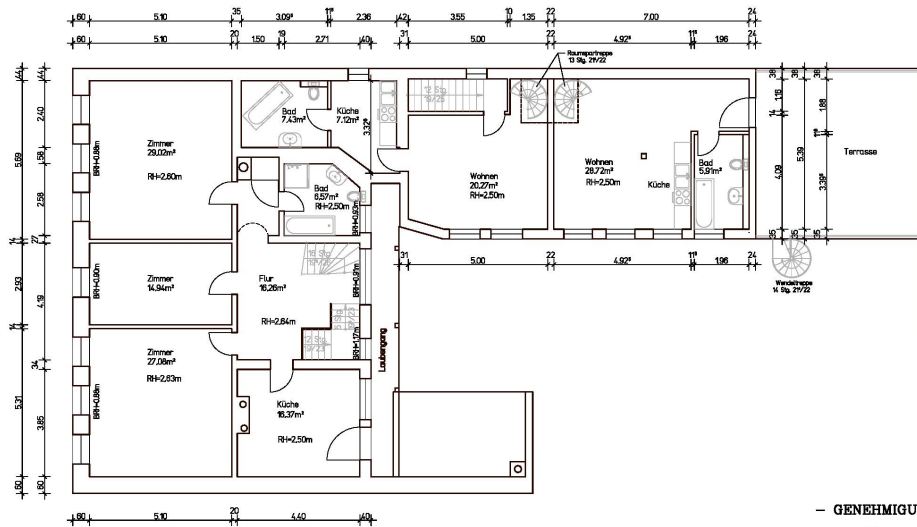


Eingang Pelletsbunker

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



— GENEHMIGUNGSPLANUNG —



Bauplanung Höse

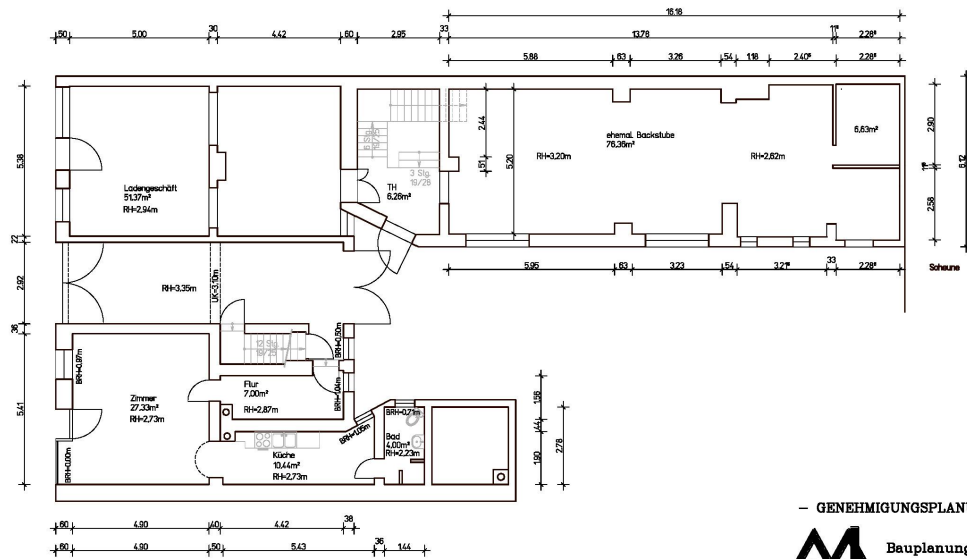
04080 Palzberg/El. Pr. Unt. Str. 31
Telefon: 035365-38728 Fax: /38780

Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
Baugenehmigung und geprüfte statische Unterlagen sind zu be-
achten! Der Plan gilt in Verbindung mit den Plänen des Architekten
und der Fachgenossenschaft, die dem Planverfasser
sowie zu melden, bei Nichtbeachtung haftet der Ausführende.
Die angegebenen Brüstungen, Sockel-, Fenstern-, Tür- und
sonstigen Durchgangshöhen beziehen sich jeweils auf Oberfläche
Fertigfußboden.
Die Angaben und Hinweise der statischen Berechnung und Be-
wehrungsplanung sind maßgeblich zu beachten!
Sicherheitsvorschriften sowie die Auflagen der Baugenehmigung
sind einzuhalten.
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Weitergabe an
Dritte ist untersagt.

Objektorientierung:	L. Höse
Datum:	August 2016
Projekt:	Wohn- und Geschäftshaus Mönchstraße 3 04916 Herzberg/Elster
Bauherr:	Günther Wille Mönchstraße 3 04916 Herzberg/Elster

Grundriss Obergeschoss
Maßstab: 1 : 100 Blatt: 2

Exposé - Grundrisse



— GENEHMIGUNGSPLANUNG —



Bauplanung Höse

04080 Palzberg/El., Fr. Lind Str. 31
Telefon: 053365-38738 Fax: /38739

Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
Baugenehmigung und geprüfte statische Unterlagen sind zu beachten. Der Plan gilt in Verbindung mit den Plänen des Architekten und der Fachgenossenschaft. Unstimmigkeiten sind dem Planverfasser sofort zu melden. Bei Nichtbeachtung besteht der Ausführende. Die angegebenen Brüstungen, Sockel-, Fenster-, Tür- und sonstigen Durchgangsbreiten beziehen sich jeweils auf Oberfläche Fertigfußboden.
Die Angaben und Hinweise der statischen Berechnung und Bewehrungsplanung sind maßgeblich zu beachten!
Sonderbestimmungen sowie die Auflagen der Baugenehmigung sind einzuhalten.
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Objektplaner:	L. Höse
Datum:	August 2016
Projekt:	Wohn- und Geschäftshaus Mönchstraße 3 04916 Herzberg/Elstar
Bauherr:	Günther Wille Mönchstraße 3 04916 Herzberg/Elstar
Grundriss Erdgeschoss	
Maßstab:	1 : 100
Blatt:	1