

# Exposé

**Wohn- und Geschäftshaus in Sulzbach-Rosenberg**

**Top-gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus - 5 Einheiten  
mit sicherem Mietertrag**



**Objekt-Nr. OM-389925**

**Wohn- und Geschäftshaus**

**Verkauf: 675.000 €**

Ansprechpartner:  
Eugen Witt  
Telefon: 09621 692503  
Mobil: 0176 20676376

Uhlandstraße 8  
92237 Sulzbach-Rosenberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1961	Gewerbefläche	201,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	780,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	482,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Stellplätze	11
Wohnfläche	281,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	40.884
Preis pro m <sup>2</sup>	1.421,16 €	X-fache Mieteinn.	16,50
Übernahme	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	5
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt acht Einheiten. Drei davon wurden bereits veräußert, die verbleibenden fünf Einheiten – bestehend aus zwei Gewerbeeinheiten sowie drei Wohnungen – stehen nun zum Verkauf.

Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, eine gute Mieterstruktur sowie nachhaltige Ertragssicherheit. Mit einer aktuellen Jahresnettokaltniete von ca. 40.884 € und einem Anpassungspotenzial auf ca. 50.000 € jährlich stellt dieses Objekt eine attraktive Kapitalanlage dar.

Die Einheiten im Überblick

- Gewerbeeinheit 1: 147m<sup>2</sup> (82m<sup>2</sup> Verkaufsfläche + 65m<sup>2</sup> Lagerfläche), aktuell als Pizzeria vermietet
- Gewerbeeinheit 2: 54m<sup>2</sup>, aktuell als Fahrschule vermietet
- Wohnungen (3 Einheiten mit 136m<sup>2</sup>, 88m<sup>2</sup>, 57m<sup>2</sup>): gut geschnittene Wohnungen, solide vermietet.

Gesamtfläche (Wohn- und Nutzfläche): ca. 482 m<sup>2</sup>

Wirtschaftliche Kennzahlen

- Aktuelle Jahresnettokaltniete: ca. 40.884 €
- Anpassungspotenzial: auf ca. 50.000 € jährlich
- Einheiten im Verkauf: 5 (2 Gewerbe + 3 Wohnungen)
- Gesamtanzahl im Objekt: 8 Einheiten (davon 3 bereits verkauft)

Highlights

- Attraktive Kapitalanlage mit solidem Entwicklungspotenzial
- Stabile Mieterstruktur (Wohnen & Gewerbe)
- Gute Lage mit hoher Sichtbarkeit und Frequenz
- Umfassend saniert (90er-Jahre) und laufend modernisiert
- Solide Bauweise, gepflegter Zustand

Sonstiges

Das Objekt eignet sich ideal als Kapitalanlage für Privatpersonen und Investoren, die auf ein langfristig stabiles Mietertragsmodell setzen. Durch die Kombination von Wohn- und Gewerbeeinheiten ergibt sich eine ausgewogene Nutzung, die zusätzliche Sicherheit bietet.

## Ausstattung

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahrzehnten regelmäßig modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

- Umfassende Sanierung in den 1990er-Jahren: Erneuerung der Elektrik, Sanierung der Bäder, Heizungsanlagen (Gasetagenheizungen), und weiterer Gebäudeteile
- 2000–2005: Einbau von isolierverglasten Kunststofffenstern mit Rollläden am gesamten Objekt
- Beheizung über Gasetagenheizungen
- Solide Bauweise mit gemischter Nutzung (Wohnen und Gewerbe)

**Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Besichtigungstermine nach telefonischer Vereinbarung!

**Lage**

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer gut frequentierten Lage mit hoher Sichtbarkeit und guter Erreichbarkeit. Die zentrale Position bietet den Gewerbemietern eine hervorragende Geschäftsbasis und sichert eine konstante Nachfrage.

Dieses Anwesen befindet sich im Zentrum von Loderhof (Stadtteil von Sulzbach-Rosenberg), wodurch sich eine stabile und nachhaltige Vermietungssituation ergibt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



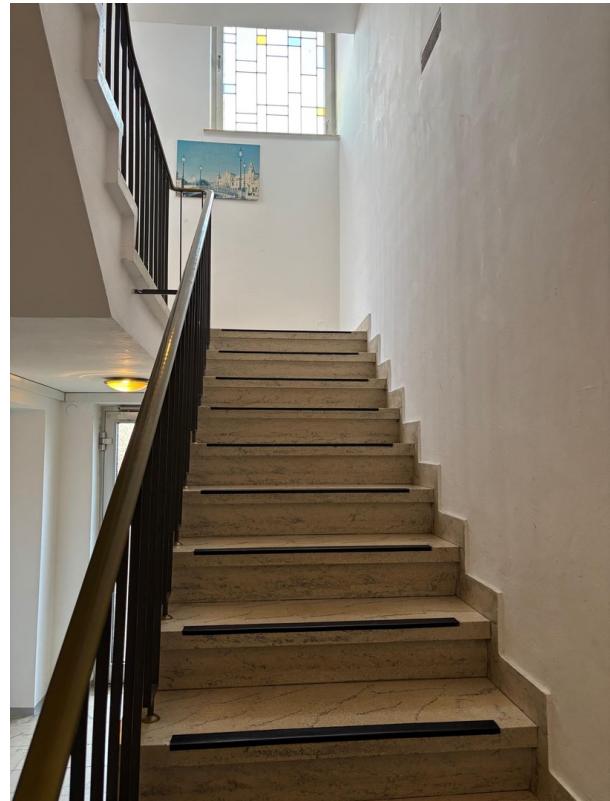
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



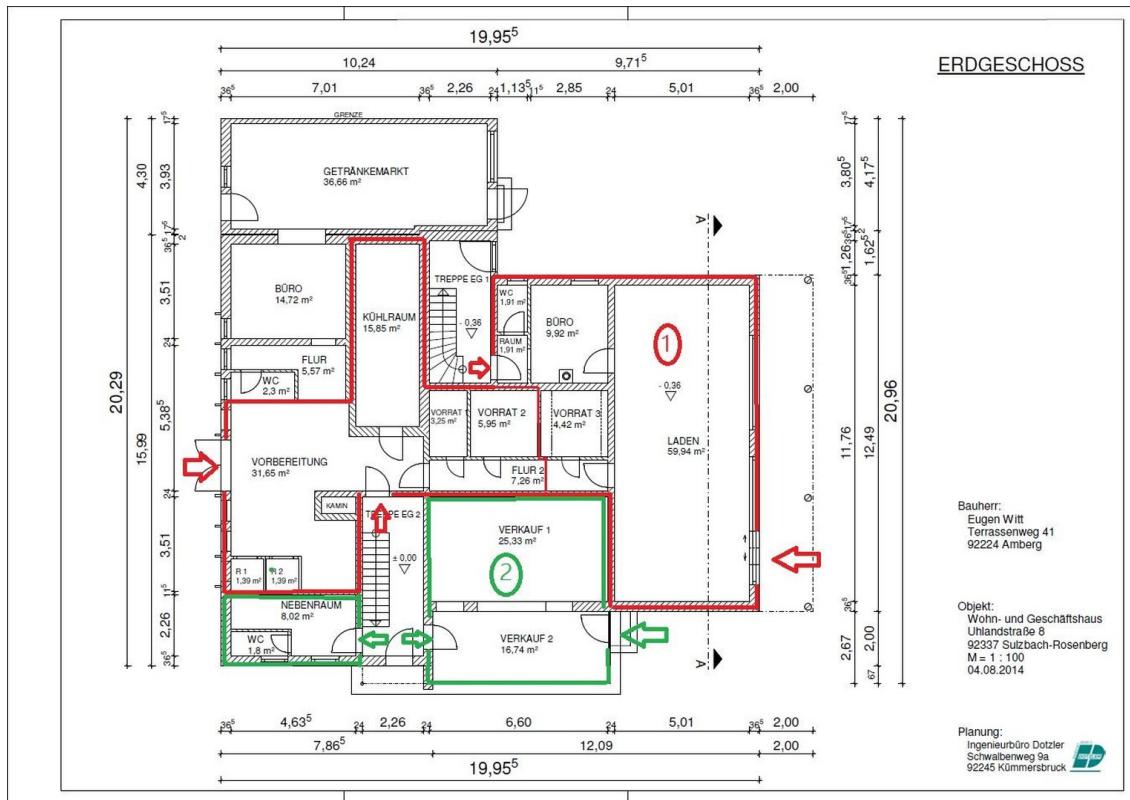
# Exposé - Galerie



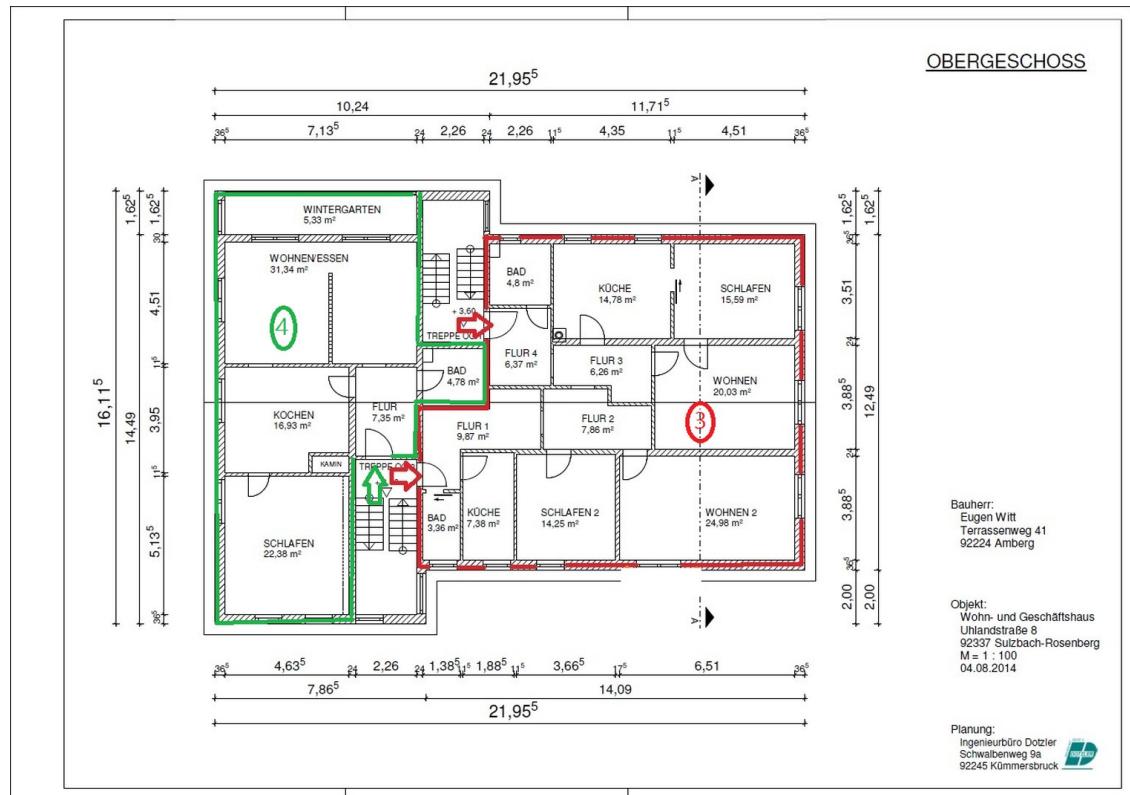
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



1.Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

