

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in St.Egidien

### Gewerbeobjekt mit Wohnhaus in St. Egidien – ideal für Eigennutzer oder Anleger



Objekt-Nr. OM-404381

#### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Torsten Ortlob

09356 St.Egidien  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1993	Gesamtfläche	975,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	3.000,00 m <sup>2</sup>	Sonstige Flächen	82,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Garagen	1
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	12
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m <sup>2</sup>	675,90 €	Nettomiete Soll	64.000
Übernahme	sofort	Nettomiete Ist	52.000
Modernisierung Jahr	2025	BK umgelegt	28.000 €
Zustand	gepflegt	Preis pro Parkfläche	25 €
Gewerbefläche	763,00 m <sup>2</sup>	Anzahl Einheiten	35

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Aktualisiert im November 2025 – neuer Preis 649 000 € VB, provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Das Objekt eignet sich sowohl als Kapitalanlage als auch für Eigennutzer oder Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort verbinden möchten.

Gemischt genutztes Renditeobjekt im Gewerbegebiet „Am Auersberg“ (St. Egidien), bestehend aus einem modernen Gewerbegebäude und einem separaten Einfamilienhaus.

Gewerbegebäude: Massivbauweise, energieeffizient, teilunterkellert, ca. 763 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, 13 Stellplätze.

Wohnhaus: ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, voll unterkellert, vom Mieter hochwertig modernisiert.

Technische Ausstattung:

Gasheizung / Solarthermie / Photovoltaik, Glasfaseranschluss vorhanden.

Vermietungsgrad: ca. 80 % – weiteres Vermietungspotenzial vorhanden.

Jahresrohertrag (Soll): ca. 64 000 € / Ist: ca. 52 000 € p.a.

Rendite: ca. 7,8 % aktuell, bis 9 % bei Vollvermietung.

Auch für Eigennutzer interessant:

Durch die Kombination aus Gewerbe- und Wohnhaus bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für Selbständige oder Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort verbinden möchten.

Das großzügige Grundstück mit ca. 3.000 m<sup>2</sup> bietet Platz für weitere Nutzungsideen – z. B. zusätzliche Lagerflächen, Parkplätze oder eine Betriebserweiterung.

Dank der Energieeffizienz (Gas/Solar/Photovoltaik) und der gewachsenen Infrastruktur im Gewerbegebiet „Am Auersberg“ ist das Objekt sowohl als Kapitalanlage als auch für den Eigenbetrieb hervorragend geeignet.

## Ausstattung

Stabile Mieteinnahmen, keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich, gewachsene Lage mit Zukunft.

Renditestarkes Objekt mit weiterem Entwicklungspotenzial, direkt vom Eigentümer – ohne Makler.

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Keine Maklergebühr.

Käufer trägt die üblichen Kaufnebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer etc.).

Energieausweise liegen vor und werden auf Anfrage bereitgestellt.

## Lage

Das Objekt befindet sich im etablierten Gewerbegebiet „Am Auersberg“ in St. Egidien.

Kaum Leerstand, kontinuierliche Expansion der umliegenden Betriebe und ausgezeichnete Verkehrsanbindung über A4 und A72.

Chemnitz und Zwickau sind schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	17,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	59,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



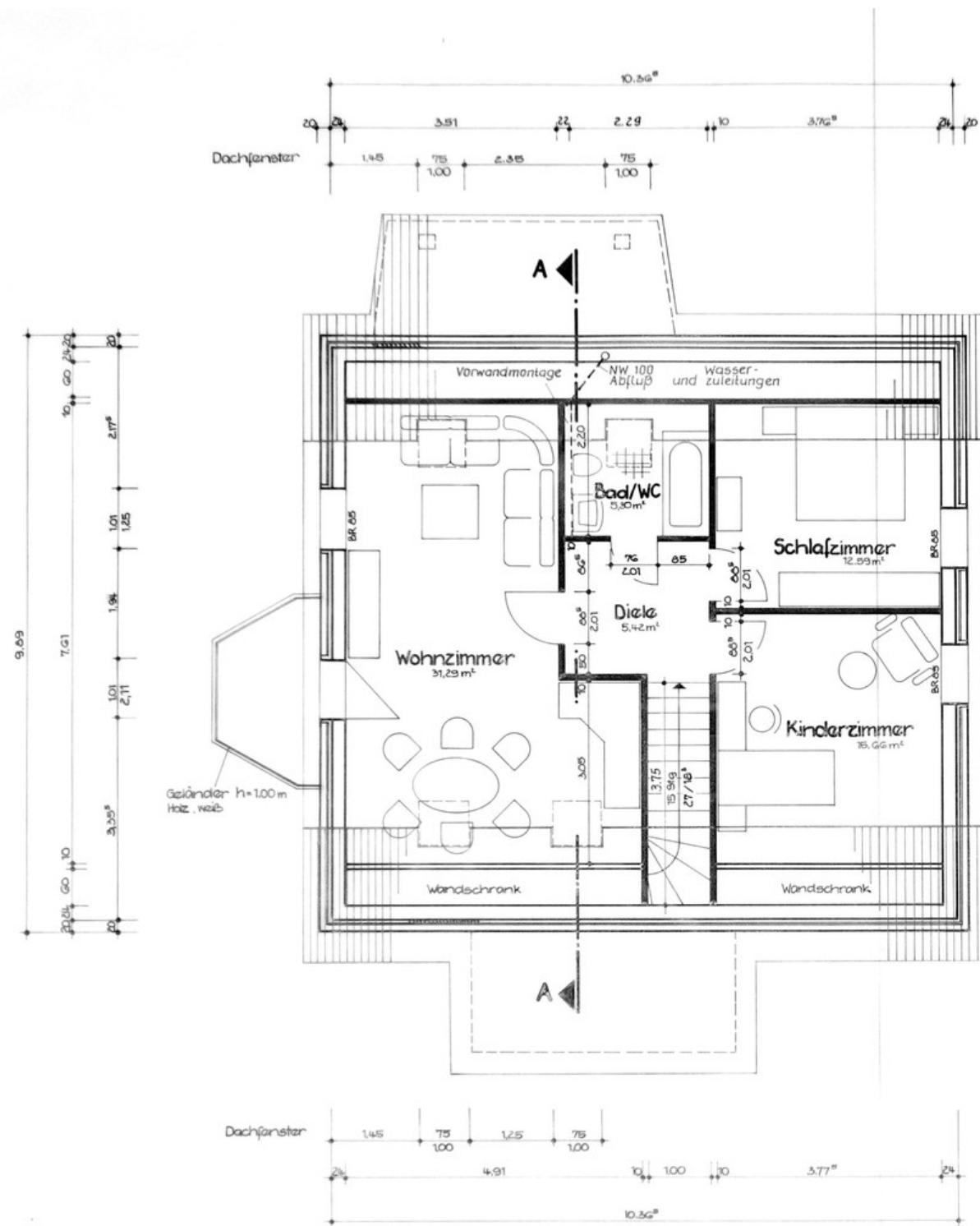
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

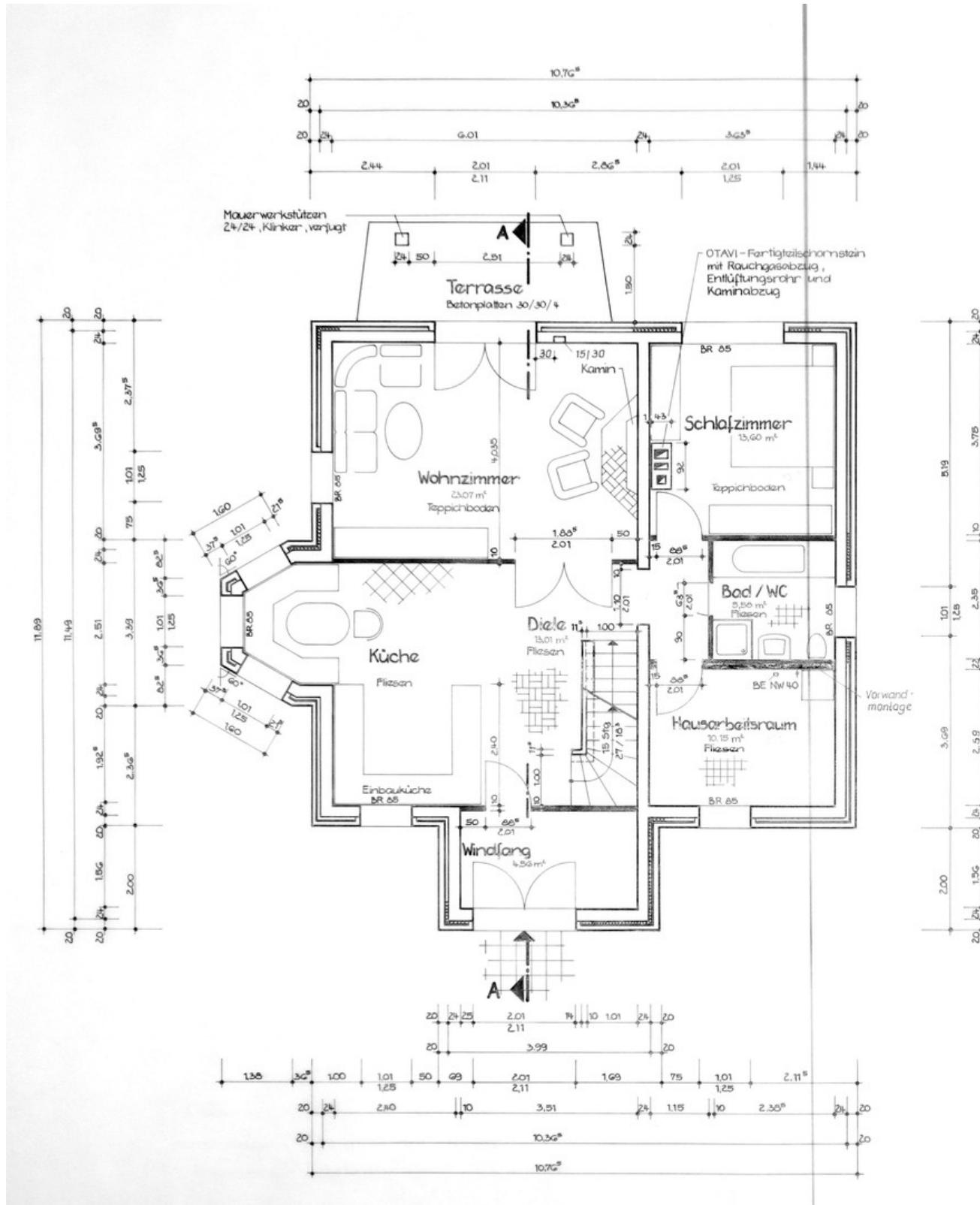


# Exposé - Grundrisse



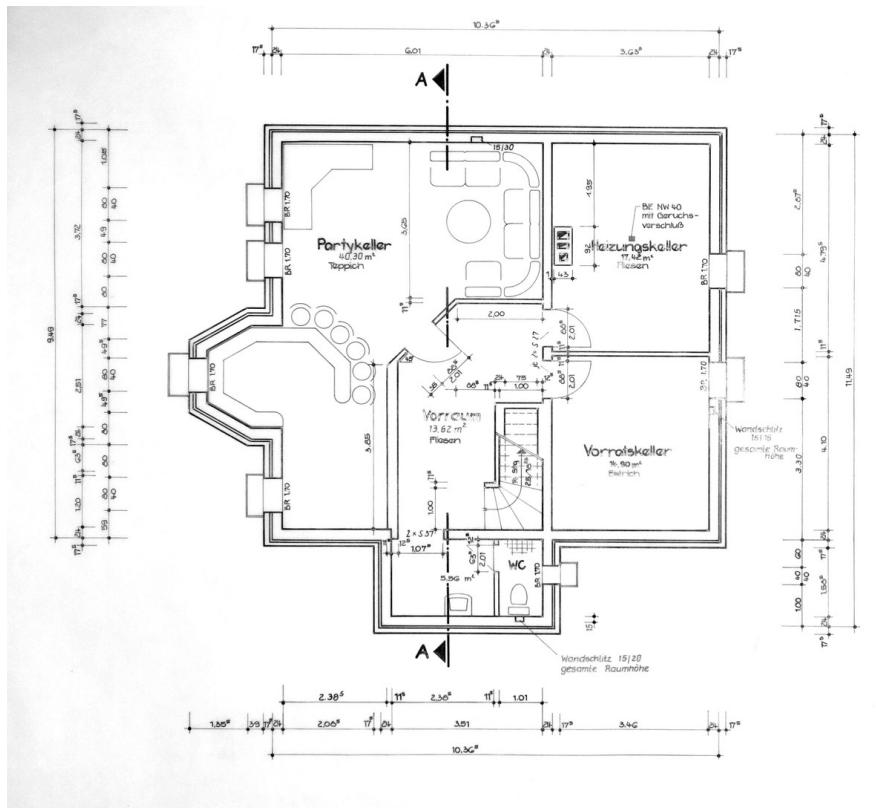
## Wohnhaus Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



## Wohnhaus Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

