

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Treuen

**Renditeobjekt (Wohn-u.Geschäftshaus), saniert und vermietet mit 3 Einheiten im Zentrum von Treuen**



Objekt-Nr. OM-412476

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **378.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Hörning

Markt 5  
08233 Treuen  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1868	Gesamtfläche	351,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m <sup>2</sup>	1.077,00 €	Nettomiete Soll	36.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	23.000
Modernisierung Jahr	2025	Anzahl Einheiten	3
Zustand	modernisiert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktives und saniertes WGH am Marktplatz mit Bushaltestelle und Ladesäule.

Gewerbe im Erdgeschoss an Volksbank vermietet. Darüber im 1.OG eine 2-Raum WE mit 118,3 m<sup>2</sup>, im 2. OG eine 3-Raum WE mit 108 m<sup>2</sup> und neuer Einbauküche.

## Ausstattung

Neuwertige, moderne Ausstattung, Dachgeschoss Erstbezug nach Sanierung 2025

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die professionelle Hausverwaltung sowie die Hausmeisterdienste / Hausreinigung / Winterdienst können mit übernommen werden.

Mieter-Betriebskosten durch Gas-Rahmenvertrag sehr niedrig.

## Lage

Makrolage: Südwest-Sachsen, Vogtland

Mikrolage: Treuen, Zentrum (2-3 Gehminuten bis Marktplatz), Mischgebiet

Wohnlage: top, Zentrum, dennoch ruhig mit Blick auf Marktplatz

Verkehrsanbindung: A 72, 29 km bis Zwickau

Infrastruktur: Neue Gewerbegebiete

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Seitenansicht, Hauseingang



Blick vom Markt



# Exposé - Galerie



Einbauküche DG



Einbauküche DG



# Exposé - Galerie



Blick von Terrasse in Flur



Blick von Flur auf Terrasse



# Exposé - Galerie



Bad



Bad - Detail

# Exposé - Galerie



Wohnung - Detail



Wohnung - Detail



# Exposé - Galerie



Wohnung - Detail



Wohnung - Detail

# Exposé - Galerie



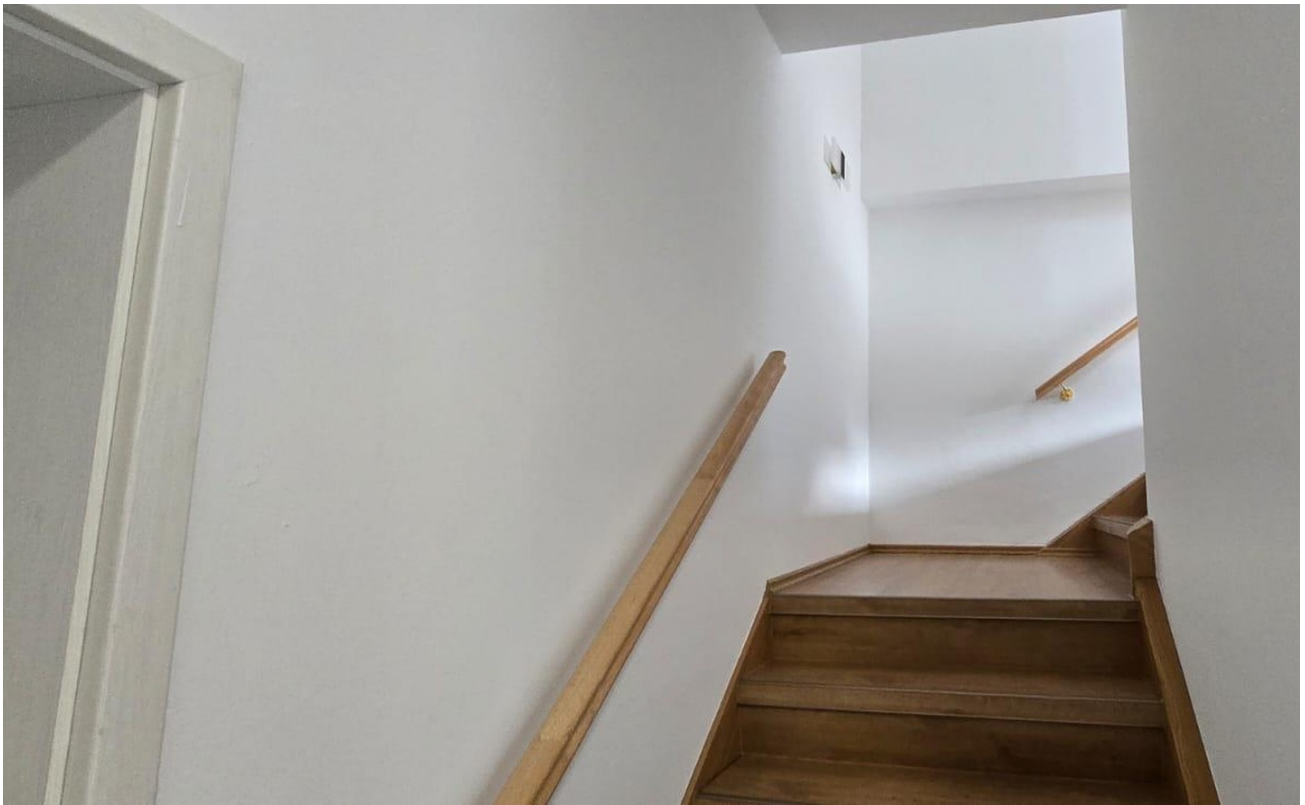
Wohnung - Detail



Innentüren - Detail



# Exposé - Galerie



Saniertes Treppenhaus



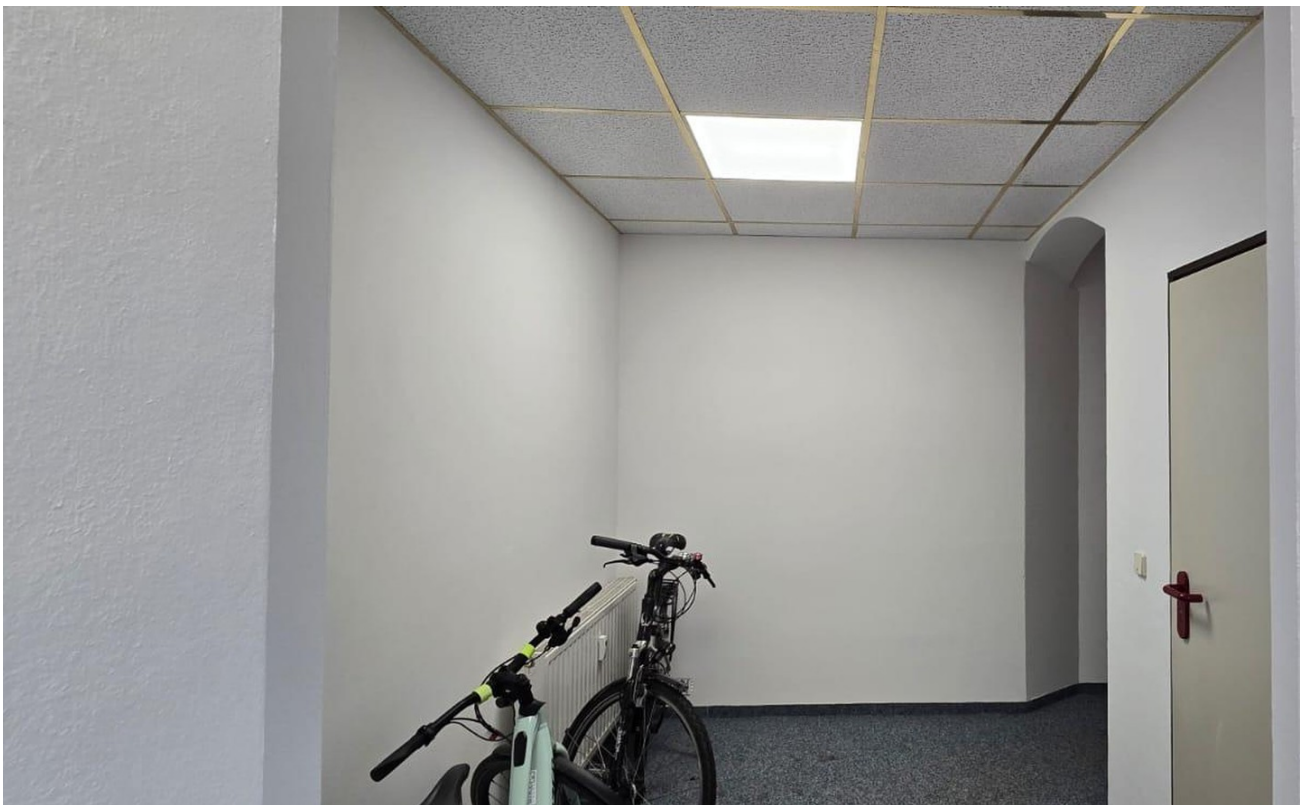
Saniertes Treppenhaus



# Exposé - Galerie

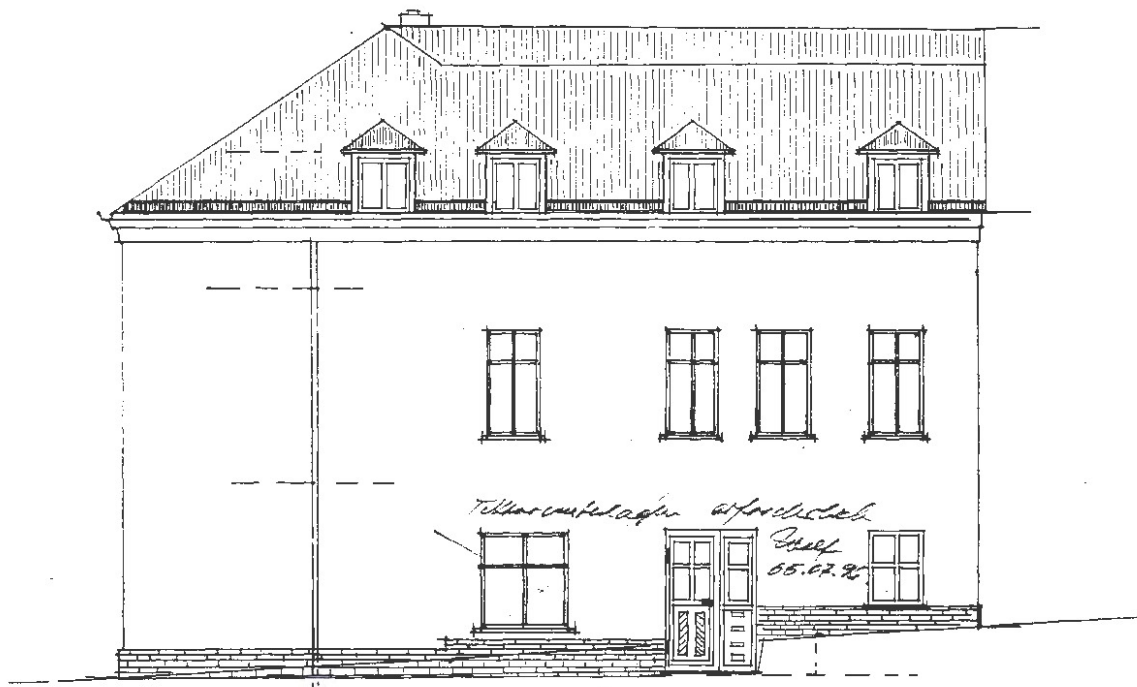


Saniertes Treppenhaus



Saniertes Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Landratsamt Vogtlandkreis

Bauordnungsamt

Bautechnisch geprüft der Bearbeiter

Datum: .....

Unterschrift

Baurechtlich geprüft

Datum: .....

BG-Nr. ....

# Exposé - Grundrisse



Landratsamt Vogtlandkreis  
Bauordnungsamt

Bautechnisch geprüft: der-Bearbeiter

Datum: 05.11.96

Unterschrift

Baurechtlich geprüft

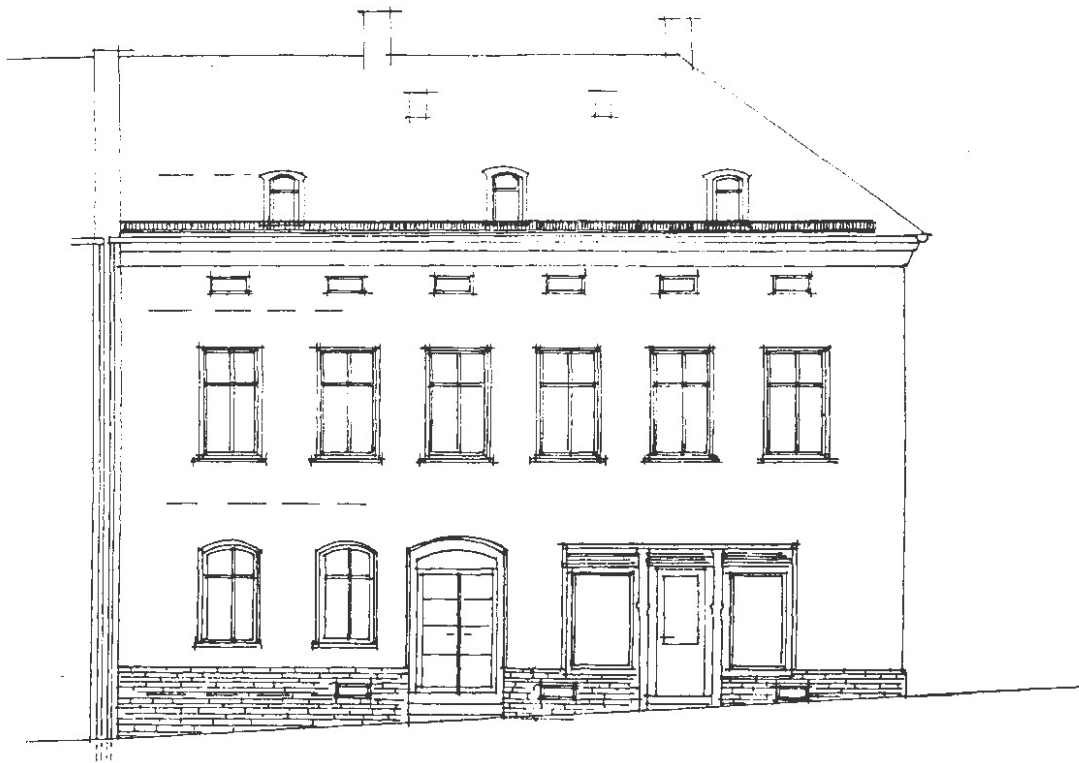
Datum: 05.11.1996

EG-Nr. 500 041 25

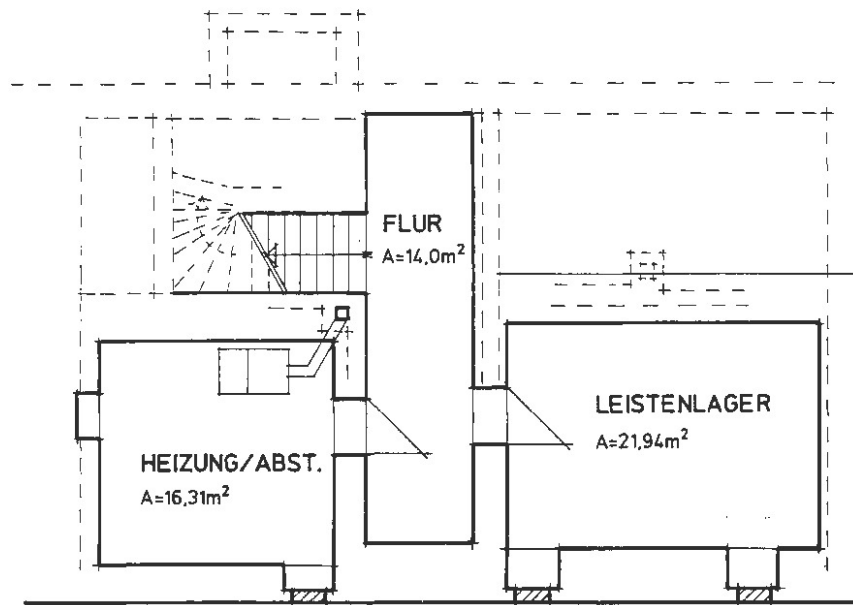


# Exposé - Grundrisse

---



# Exposé - Grundrisse



Landratsamt Vogtlandkreis  
Bauordnungsamt

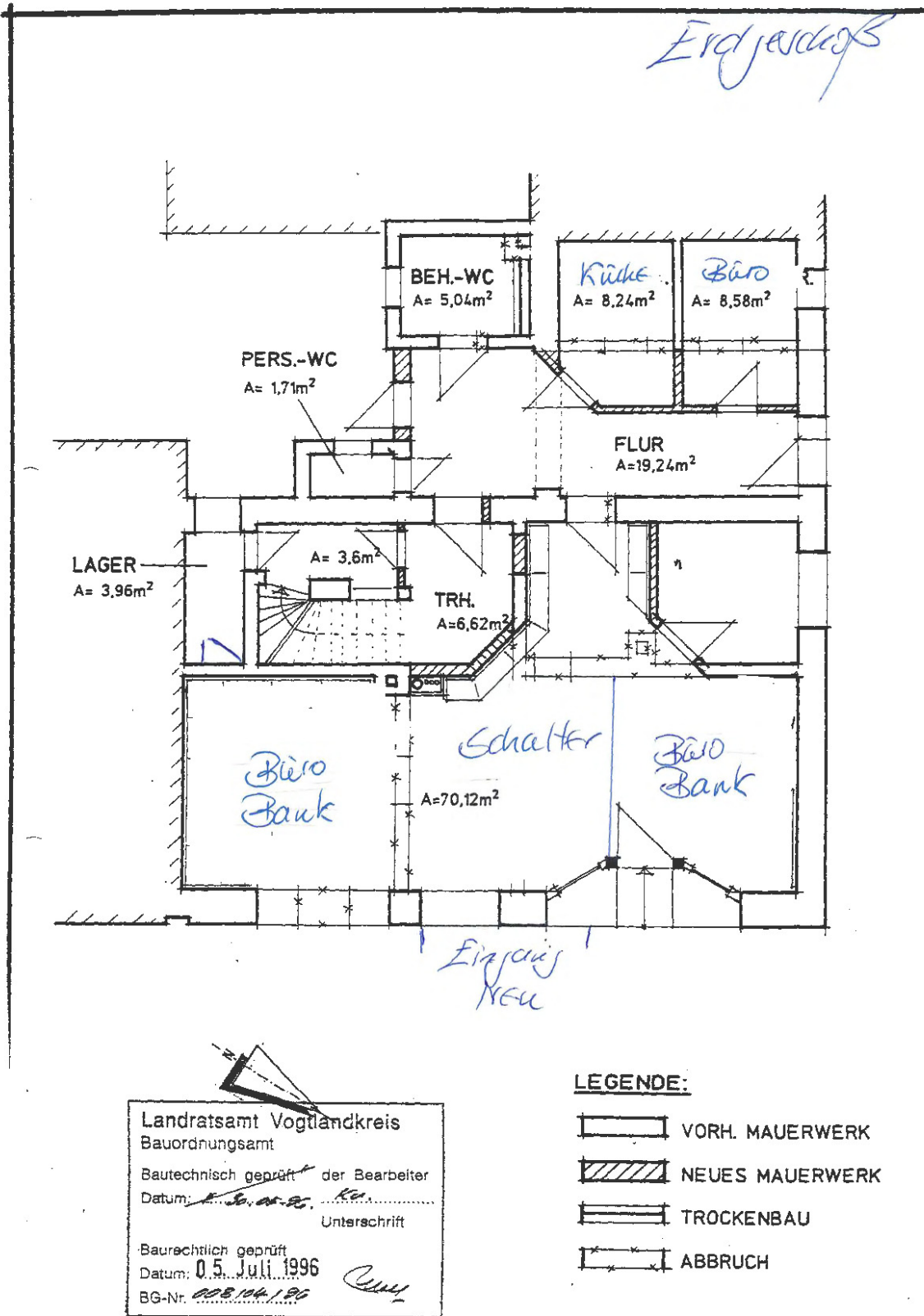
Bautechnisch geprüft der Bearbeiter  
Datum: 05. Juli 1996 Unterschrift

Baurechtlich geprüft  
Datum: 05. Juli 1996  
BG-Nr. 008/04/96

## LEGENDE:

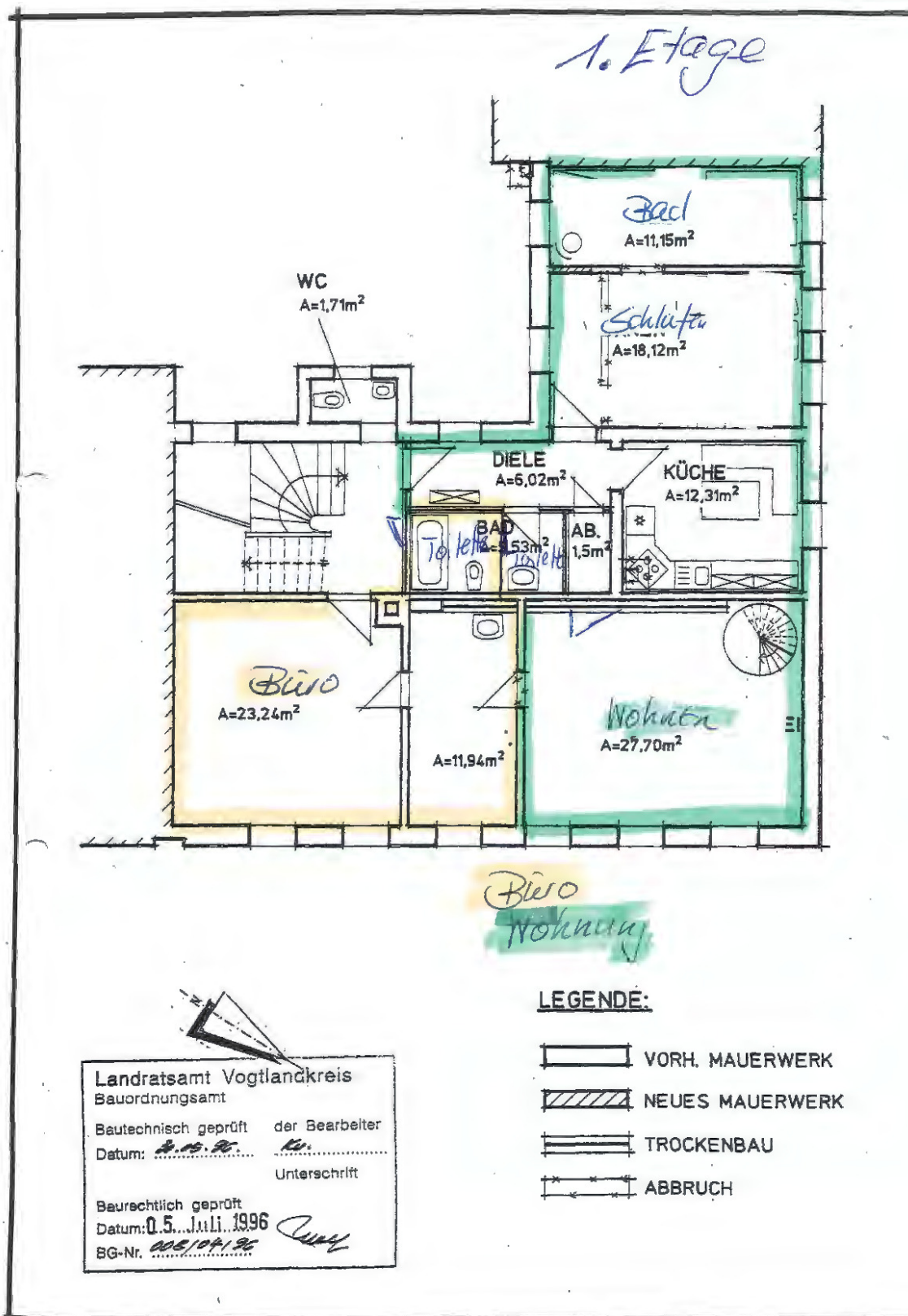
- VORH. MAUERWERK
- /// NEUES MAUERWERK

# Exposé - Grundrisse

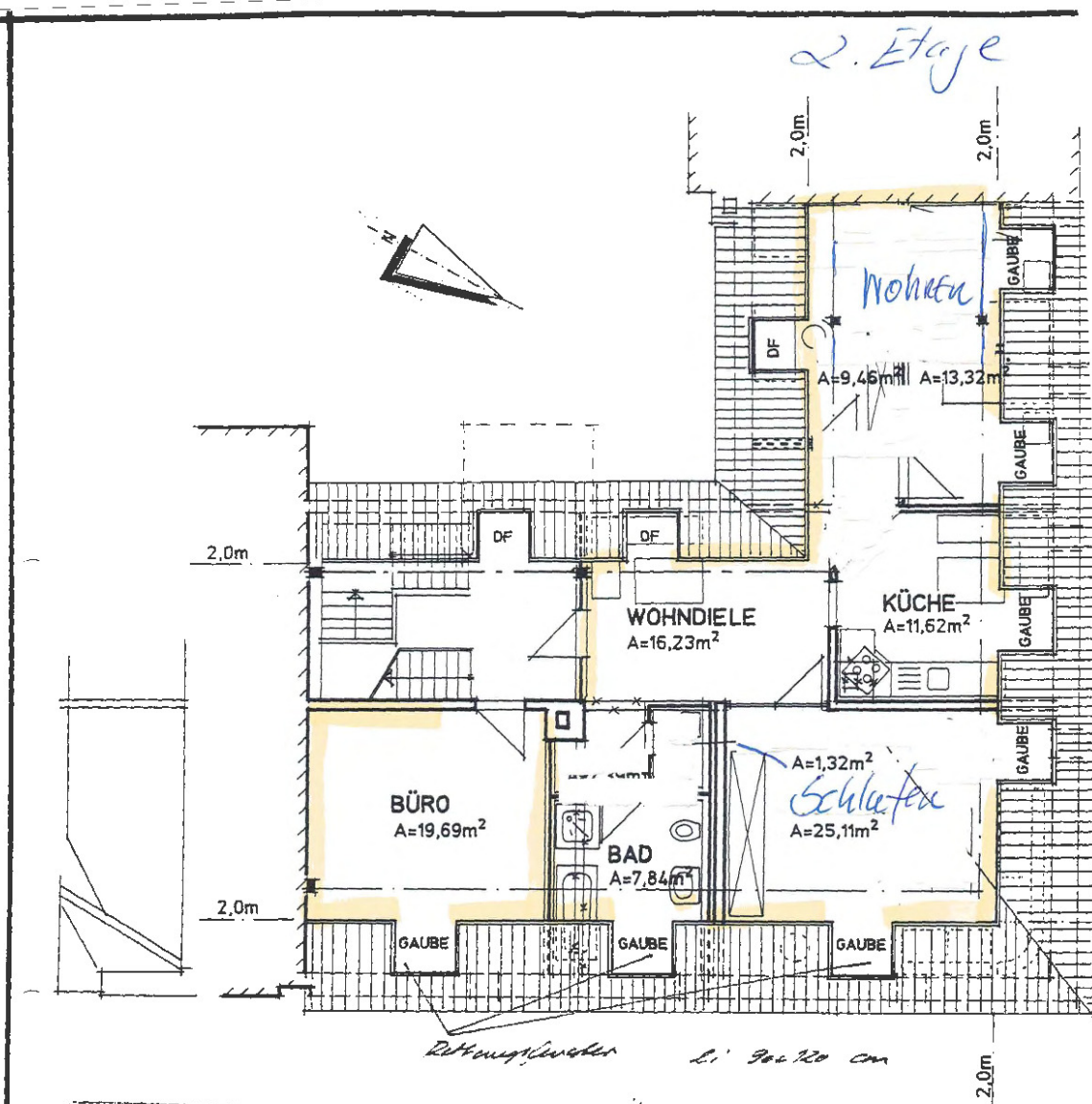




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Landratsamt Vogtlandkreis  
Bauordnungsamt




Bautechnisch geprüft der Bearbeiter  
Datum: 16.05.96 W.

Unterschrift

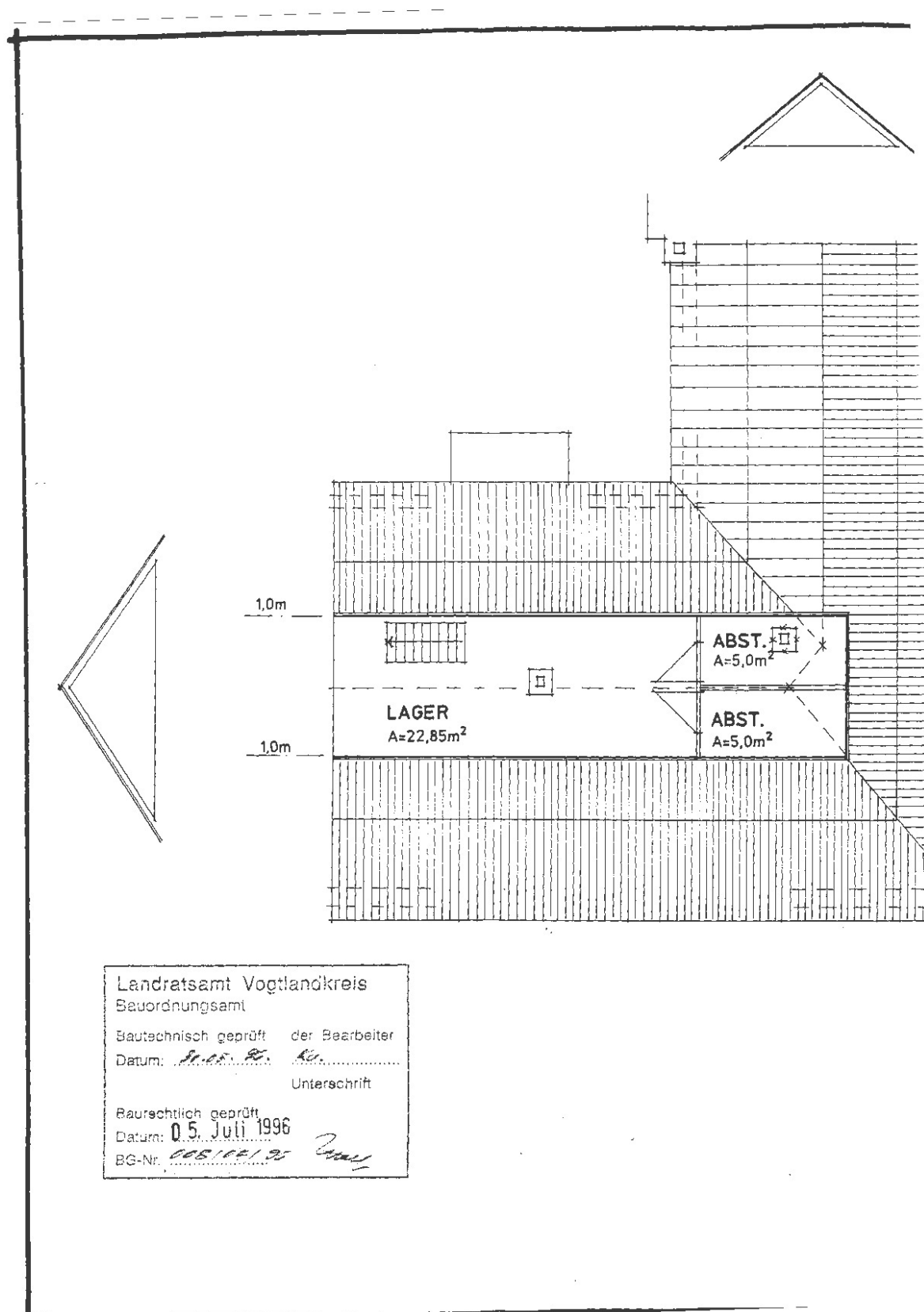
Baurechtlich geprüft  
Datum: 05. Juli 1996

BG-Nr. 008/09/96

LEGENDE:

-  VORH. MAUERWERK  
 TROCKENBAU  
 ABBRUCH

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Wohn- und Nutzflächen



## Wohn- und Nutzflächenberechnung 2006

### Kellergeschoss:

Flur	14,00 m <sup>2</sup>
Raum 1	16,31 m <sup>2</sup>
Raum 2	21,94 m <sup>2</sup>

### Erdgeschoss:

Laden	59,70 m <sup>2</sup>
Maßkabine	10,70 m <sup>2</sup>
Flur	6,25 m <sup>2</sup>
Flur	6,70 m <sup>2</sup>
Flur	25,50 m <sup>2</sup>
Fußpflege	10,45 m <sup>2</sup>
Behinderten-WC	5,04 m <sup>2</sup>
gesamt	124,34 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss:

Werkstatt	
Flur	8,10 m <sup>2</sup>
WC	3,00 m <sup>2</sup>
Gießharzraum	11,15 m <sup>2</sup>
Maschinenraum	18,12 m <sup>2</sup>
Lageraum	12,00 m <sup>2</sup>
Werkstatt	27,70 m <sup>2</sup>
gesamt	80,07 m <sup>2</sup>

Kosmetik	
Kosmetik	23,24 m <sup>2</sup>
Solarium	11,94 m <sup>2</sup>
WC	3,00 m <sup>2</sup>
gesamt	38,18 m <sup>2</sup>

### Dachgeschoss:

Büro	21,60 m <sup>2</sup>
Flur	3,2 <sup>F</sup> m <sup>2</sup>
Wohnung	
Wohndiele	16,90 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	24,20 m <sup>2</sup>
Küche	12,20 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,60 m <sup>2</sup>
Bad	12,75 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>

**Gesamt: 108,00 m<sup>2</sup>**

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Grundbau	Massivbau
Flurdecken	Großtafel Fundament, Beton und Baustein
Keller	Bruchsteinmauerwerk, Stielgewölbe
Umfassungsmauer	- Ziegelmauerwerk unterschiedlicher Dicke - Erdgeschoss ca. 30 bzw. 50 - 74 cm - Obergeschoss ca. 42 cm