

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Aue

### Jugendstil Wohn- und Geschäftshaus in Bestlage mit 8,5 Jahreskaltmieten



Objekt-Nr. OM-428653

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **440.000 €**

Ansprechpartner:  
Ernst-August Stehr

Ernst-Bauchstr. 4  
08280 Aue  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1920
Grundstücksfläche	900,00 m²
Etagen	5
Zimmer	30,00
Wohnfläche	762,00 m²
Nutzfläche	762,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	30
Badezimmer	5
Garagen	3
Stellplätze	10
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. Die letzte Jahresmiete betrug 53.014 € (monatlich 4.417 €) entspricht der Kaufpreis 8,3Jahreskaltmieten oder einer Rendite von 12%. Das Erdgeschoss (110 qm) sowie das 1. OG (200 qm) waren seit 1992 durchgängig an einen Notar vermietet, sind jetzt jedoch frei geworden. Die Miete betrug 2.300€/Monat kalt.

Im 2. OG befinden sich zwei Wohnungen (84 bzw. 78 qm), die momentan gewerblich genutzt werden. Im 3. OG befindet sich eine seit 1990 durchgängig vermietete Wohnung (82 qm) sowie der Zugang zu einer sehr attraktiven Dachgeschosswohnung. Diese Maisonettewohnung mit Kamin, Dachterrasse und Blick über Aue ist 155 qm groß. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein Nebenhaus mit Garage (3 Stellplätze), einem ausgebauten Mehrzweckraum mit Bar und Toilette sowie einer weiteren Wohnung (54 qm) mit großer Dachterrasse. Im Innenhof befinden sich 10 PKW-Stellplätze mit einer Schrankenanlage. Das Objekt ist für Selbstnutzer interessant. Teile der Gewerbeflächen stehen nach langjährig durchgängiger Vermietung im Laufe des Jahres 2025 für eine Nutzung als repräsentative Bürofläche, Praxisräume oder Umwandlung in Wohnraum zur Verfügung.

Das Haus steht zum Verkauf, da wir als Erbengemeinschaft nicht in der Nähe sind.

## Ausstattung

Jugendstilfassade, Kamin, Dachterrasse, Garagen, Stellplätze. Die Gasheizung wurde 2017 komplett erneuert. Das Haus wurde gerade noch einmal gutachterlich begutachtet, es besteht kein Sanierungsstau.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Objekt ist in einer ruhigen Nebenstraße 2 Minuten vom Marktplatz entfernt. Im Hinterhof befinden sich Stellplätze.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	157,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Fassade



# Exposé - Galerie



Innenhof und Rückseite



Innenhof



# Exposé - Galerie



DG-Wohnung



DG-Wohnung



# Exposé - Galerie



DG-Wohnung



DG-Wohnung

# Exposé - Galerie



Nebenhaus mit Garagen



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Vermietete Büroräume



Vermietete Büroräume



# Exposé - Galerie



Vermietete Büroräume



Büroräume

# Exposé - Galerie



Büroräume



Büroräume



# Exposé - Galerie



Büroräume

# Exposé - Grundrisse



Ernst-Bauchstr. 4

1 Obergeschoss





# Exposé - Grundrisse



Ernst-Bauchstr. 4

## Erdgeschoss

