

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	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	900,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	5	Schlafzimmer	30
Zimmer	30,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	762,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	762,00 m ²	Stellplätze	10
Energieträger	Gas	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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

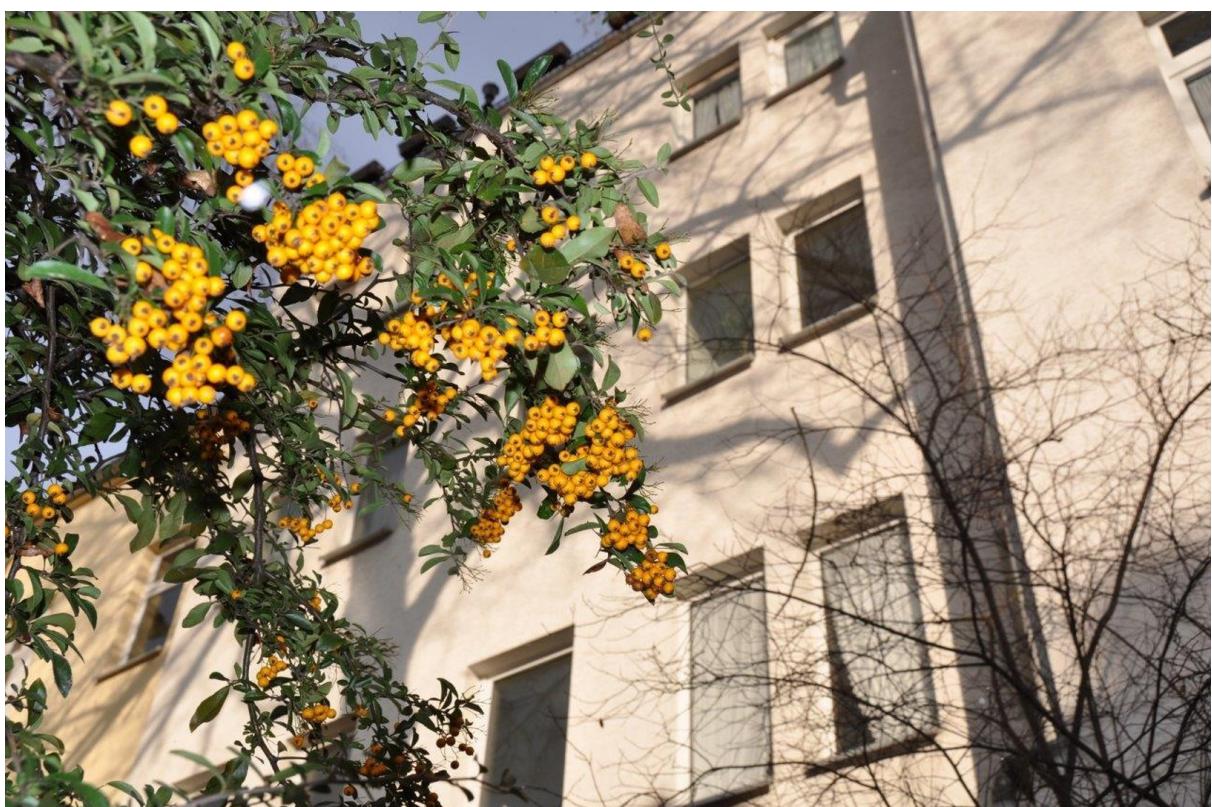


Fassade

Exposé - Galerie



Innenhof und Rückseite

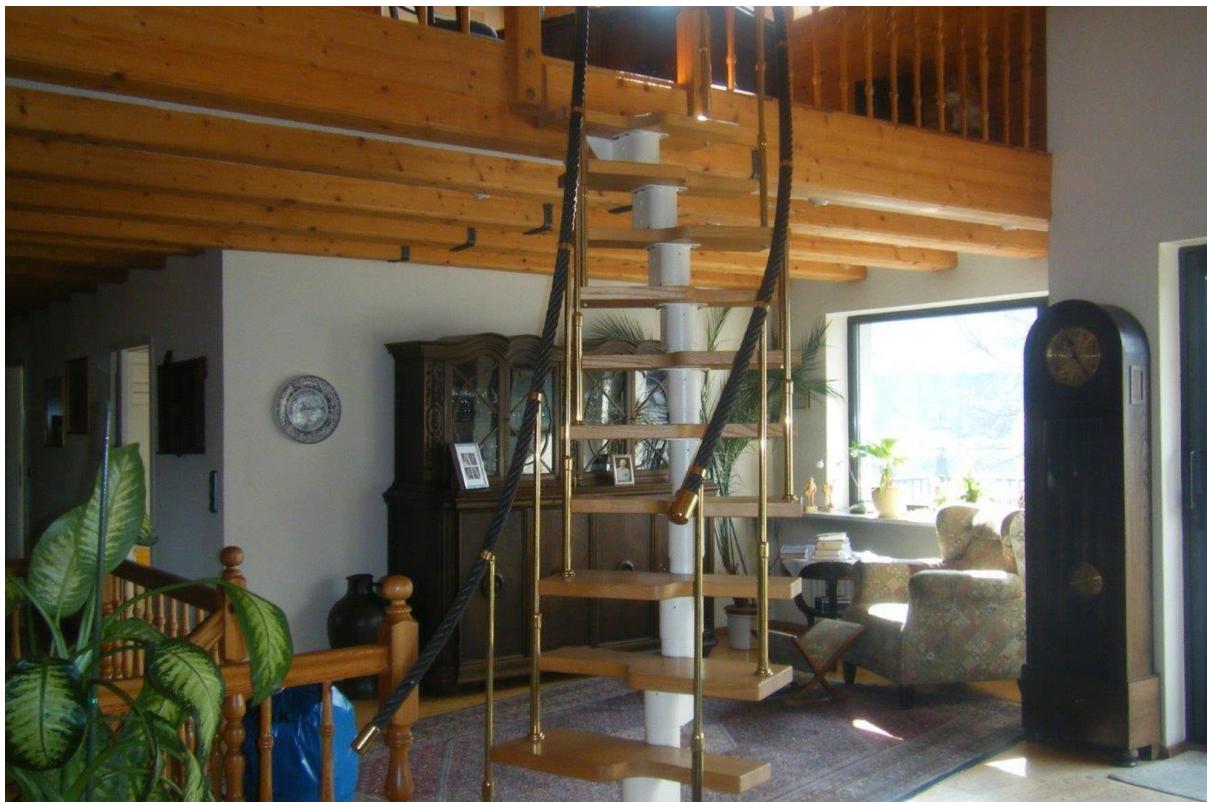


Innenhof

Exposé - Galerie



DG-Wohnung



DG-Wohnung

Exposé - Galerie



DG-Wohnung

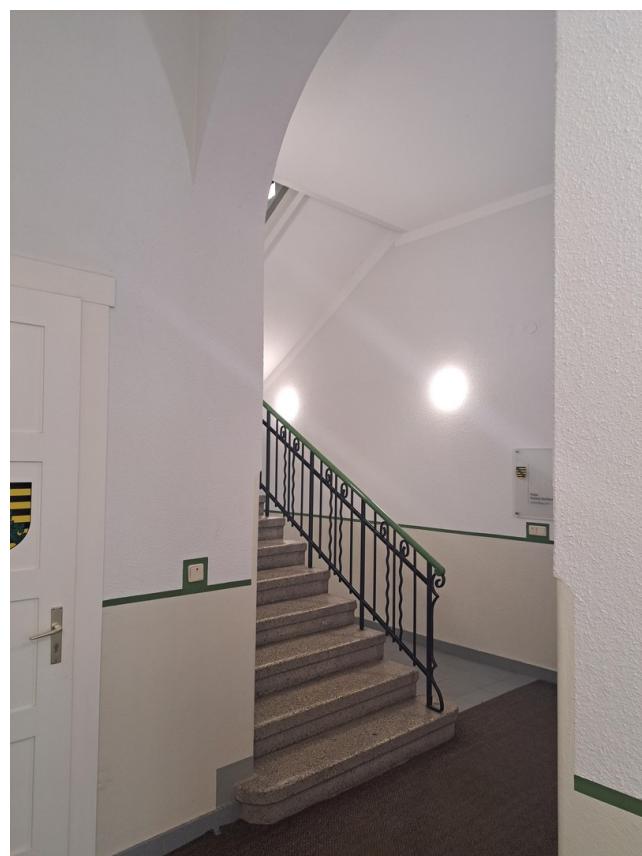


DG-Wohnung

Exposé - Galerie



Nebenhaus mit Garagen



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Vermietete Büroräume



Vermietete Büroräume

Exposé - Galerie



Vermietete Büroräume



Büroräume

Exposé - Galerie



Büroräume



Büroräume

Exposé - Galerie



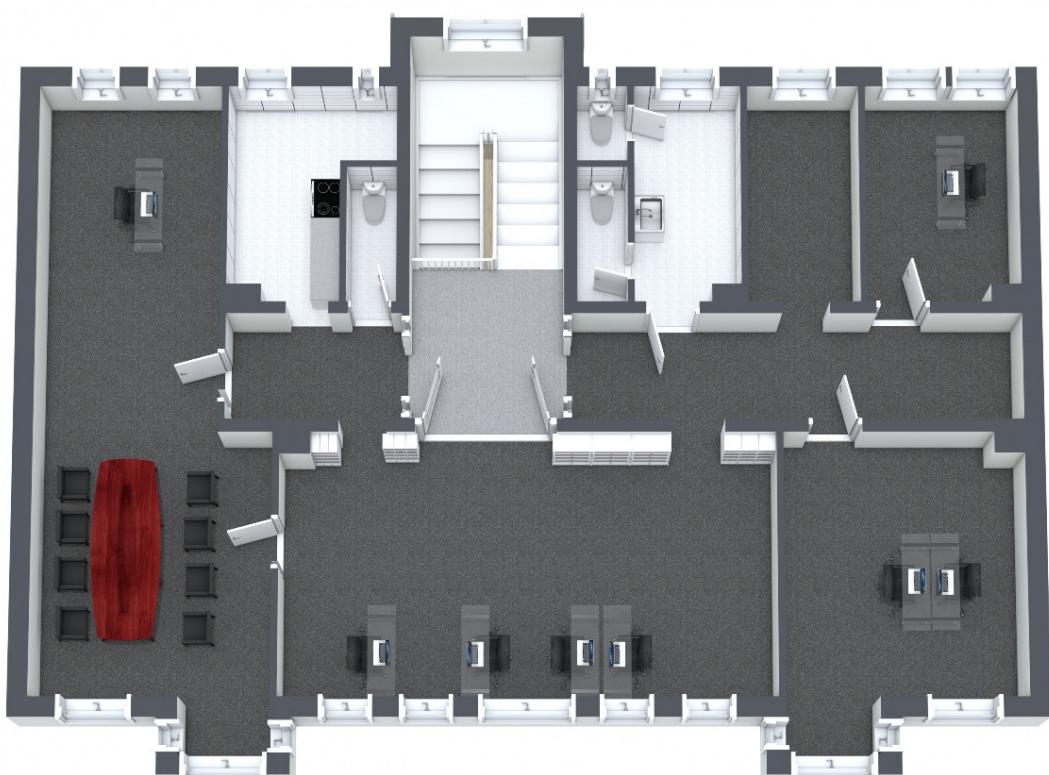
Büroräume

Exposé - Grundrisse



Ernst-Bauchstr. 4

1 Obergeschoss



Exposé - Grundrisse



Ernst-Bauchstr. 4

Erdgeschoss

