

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Gera

**Exklusives Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Gera -  
ohne Maklergebühren direkt vom Eigentümer-**



Objekt-Nr. OM-429200

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
Elke Kilian-Bäss

Uhlandstraße 14  
07545 Gera  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1910	Heizung	Etagenheizung
Etagen	5	Nettomiete Soll	47.000
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	27.000
Preis pro m <sup>2</sup>	1.004,00 €	X-fache Mieteinn.	13,83
Übernahme	Nach Vereinbarung	BK umgelegt	8.500 €
Modernisierung Jahr	2022	Nicht umlegbare BK	1 €
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	9
Gesamtfläche	648,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 5-Geschossige Wohnhaus mit 9 Wohneinheiten, im Jahr 1910 in massiver Bauweise errichtet und in direkter Nähe (2 Gehmin.) der Einkaufsmeile von Gera gelegen, eignet sich als Rendite- und Kapitalobjekt.

Die Fläche des Wohnhauses beträgt insgesamt ca. 648 m<sup>2</sup>, und teilt sich wie folgt auf:

EG li: 3-Raum-Wohnung ca. 70 m<sup>2</sup>

EG re: 3-Raum-Wohnung ca. 60 m<sup>2</sup>

1. OG li.: 3-Raum-Wohnung ca. 76 m<sup>2</sup>

2. OG re: 3-Raum-Wohnung ca. 70 m<sup>2</sup>

2. OG li.: 3-Raum-Wohnung ca. 76 m<sup>2</sup>

2. OG re: 3-Raum-Wohnung ca. 70 m<sup>2</sup>

3. OG li.: 3-Raum-Wohnung ca. 76 m<sup>2</sup>

3. OG re: 3-Raum-Wohnung ca. 70 m<sup>2</sup>

DG ..: 3-Raum-Wohnung ca. 80 m<sup>2</sup>

Bitte haben Sie Verständnis, dass aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter keine Innenaufnahmen veröffentlicht werden können.

Bei einem Eigentümerwechsel ist eine Mietanpassung auf Marktniveau möglich und sinnvoll.

Fazit: Diese Immobilie vereint historische Architektur, solide Substanz und wirtschaftliches Potenzial in einer zentralen Lage mit hervorragender Infrastruktur. Ob als langfristiges Anlageobjekt oder zur schrittweisen Weiterentwicklung - dieses Mehrfamilienhaus bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten. Kein Exposé kann den persönlichen Eindruck ersetzen. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin.

Weitere Information:

++Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden.++

## Ausstattung

Das Gebäude verfügt über vier Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und ist voll unterkellert. Die Wohnungen teilen sich auf in Wohn-/ Schlaf-/ Kinderzimmer, Flur, Küche und Bad. Die Bäder sind gefliest und mit Wanne, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Alle Küchen mit Fenster, Bodenfliesen und Fliesen Spiegel. Alle Flure mit Laminat. Den Wohnungen ist jeweils ein Kellerraum zugeordnet. Die Wohnungen sind teilw. mit Einbauküche ausgestattet.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Das 5-Geschossige Wohnhaus mit 9 Wohneinheiten, im Jahr 1910 in massiver Bauweise errichtet und in direkter Nähe (2 Gehmin.) der Einkaufsmeile von Gera gelegen, eignet sich als Rendite- und Kapitalobjekt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	124,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	124,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



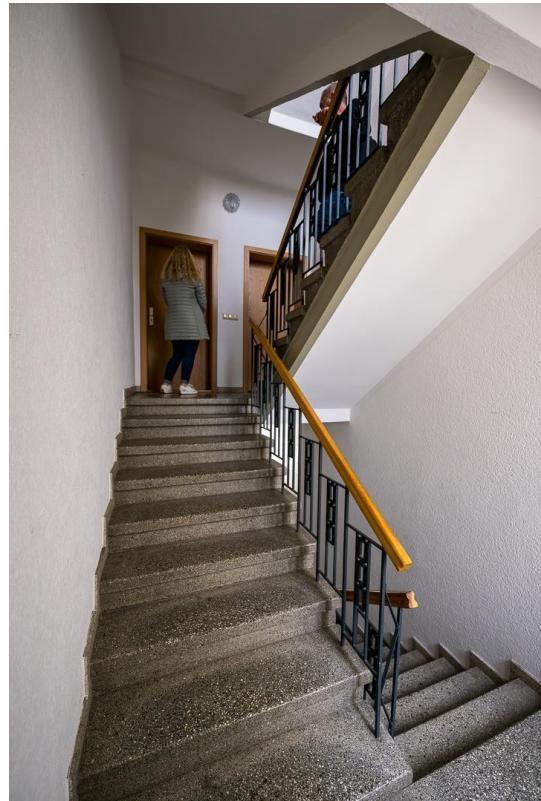
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



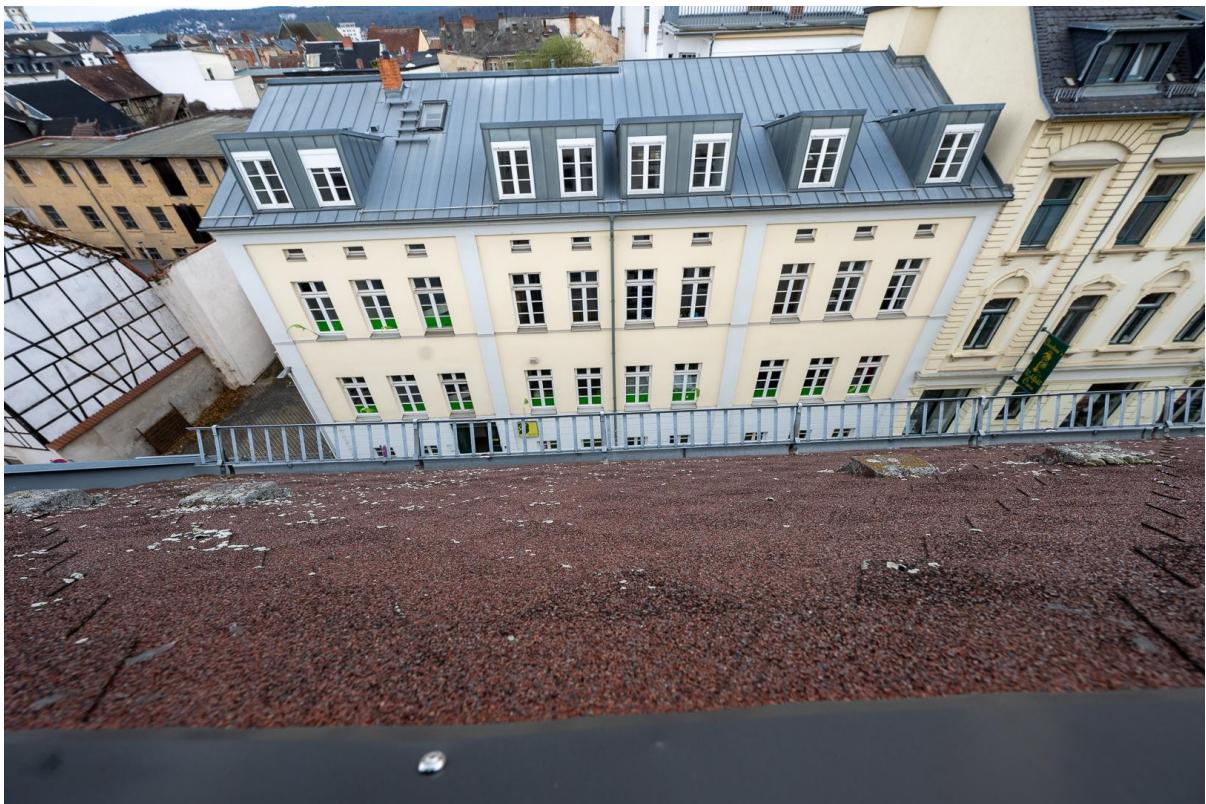
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

WURSTHAUS IN DER UHLANDSTRASSE  
FÜR HERRN THEODOR ENRAT IN GERA. M. 1:100.



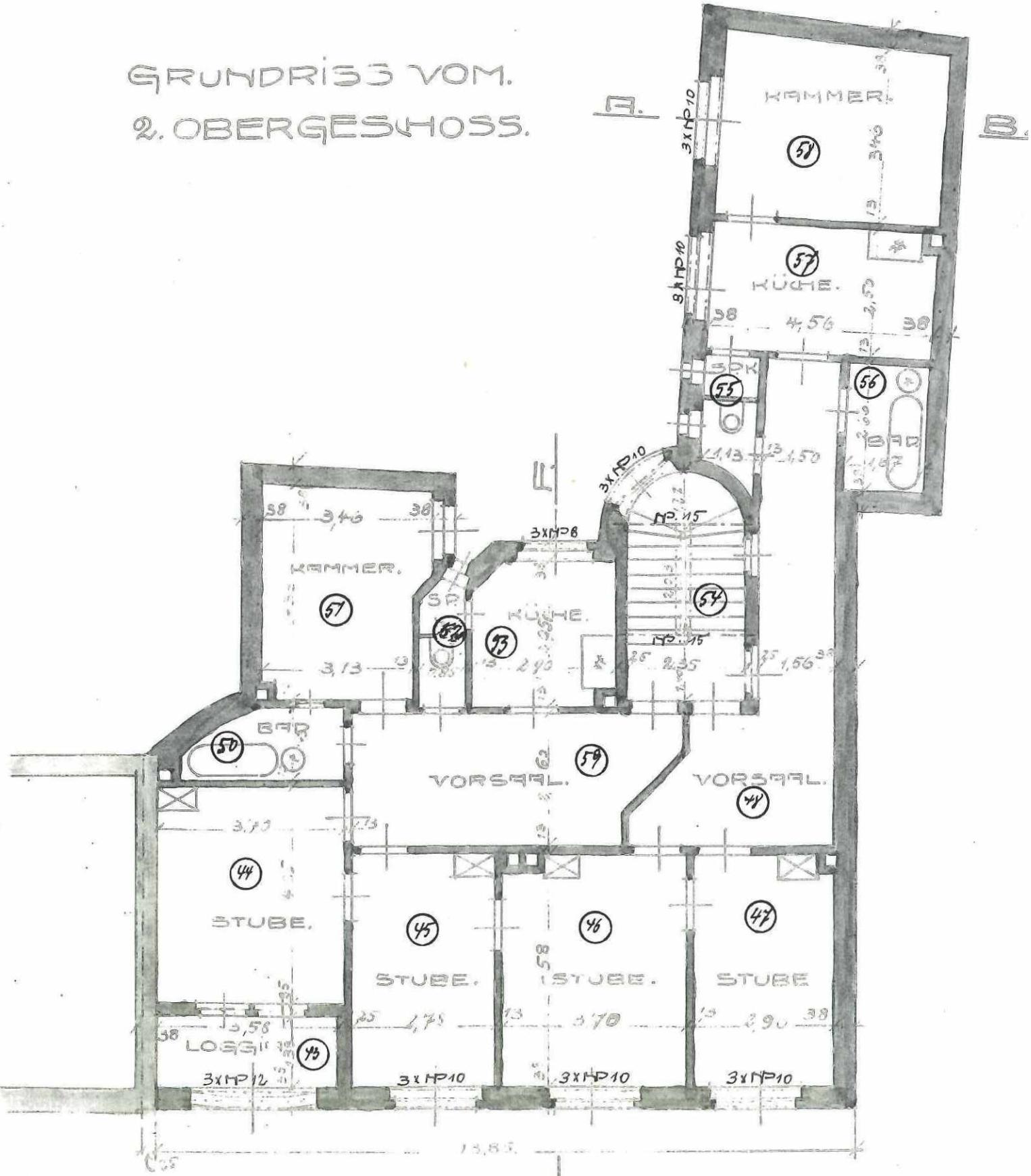
# **Exposé - Anhänge**

1. Grundriss 2. OG

WOHNHAUS - NEUBAU IN DER UHLANDSTR.  
DESHERRN THEODOR ENÄXINGERA.

M. 1:100.

## GRUNDRISS VOM. 2. OBERGESCHOSS.



Miss A. B. Loomis 1911