

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Burkhardtsdorf

### Nahe Chemnitz | Haus zum Wohnen und Arbeiten zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-465865

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
Hausverwaltung

09235 Burkhardtsdorf  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	617,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.01.2027
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	12,00	Stellplätze	3
Wohnfläche	340,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Immobilie wurde im Jahr 1996 in massiver Bauweise neu errichtet. Auf dem 617 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich drei Parkplätze, zwei Fahrrad Garagen und ein Gartenbereich.

Das Haus verfügt über insgesamt 2 vermietete Wohneinheiten, die sich vom Obergeschoss bis ins Dachgeschoss erstrecken. Zu den vermieteten Wohnungen, 72 m<sup>2</sup> und 98 m<sup>2</sup> (Maisonette) gehört ein Trockenraum und zwei Abstellräume.

Im Erdgeschoss befindet sich aktuell eine vermietete Gewerbeeinheit. Dieses Mietverhältnis endet zum 30.01.2027. Die Gewerbefläche, 141 m<sup>2</sup> kann als Büro oder als Praxis langfristig weiter genutzt werden. Sie verfügt über einen separaten Eingang und ist barrierefrei. Eine komplett eingerichtete Einbauküche mit Kühlschrank und Mikrowelle sowie Einbauschränke für Akten gehören dazu. Eine Schaufensterfront kann für Werbezwecke genutzt werden. Zusätzlich gibt es eine separate Toilette. Büromöbel sind vorhanden und können bei Bedarf kostenfrei übernommen werden.

Alternativ liegen für das Erdgeschoss mehrere Grundriss Vorschläge für den Umbau zu Wohnraum vor, die ein Architekturbüro erstellt hat. Eine Umnutzungsgenehmigung kann bei Bedarf eingeholt werden.

Beide Wohnungen und die Gewerbeeinheit erzielen aktuell eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 1.926 € inklusive Stellplatzmieten.

Diese Immobilie eröffnet vielfältige Perspektiven für Kapitalanleger mit einer Kombination aus Eigennutzung, Vermietung, Wohnen und Arbeiten. Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

Hinweis: Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer und ohne Maklerkosten.

## Ausstattung

Alle Räume dieser Immobilie verfügen über eine Fußbodenheizung und alle Fenster sind mit Außen Jalousien ausgestattet. Ein separater Hausanschlussraum ist direkt von außen zugänglich. Eine digitale Verbrauchsablesung aller Medien ist vorhanden. Der Endenergieverbrauch dieses Gebäudes ist 117,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Aktuelle Energieausweise liegen vor.

Folgende Modernisierungen wurden am Haus durchgeführt:

Sanierung der Wohnungen in 2002 bis 2003

Sanierung der gesamten Gewerbeeinheit mit neuem Eingangsbereich in 2017

Einbau einer neuen Heizung in 2018

Neue Gartenzaunanlage in 2019

Sanierung der Treppenanlage in 2020

Austausch von Dachflächenfenstern in 2023

Ein überdachter neuer Hauseingangsbereich mit neuer Haustür in 2024

Fassaden Renovierung in 2026

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Burkhardtsdorf bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. In der Gemeinde Burkhardtsdorf im Erzgebirgskreis (Sachsen) gibt es eine Grund- und Oberschule, Kitas, einen Hort, ein beheiztes Freibad, Praxen für Allgemeinmedizin, eine Kinderärztin, Zahnarztpraxen sowie ein Edeka und ein Aldi Markt. Als öffentliche Verkehrsmittel stehen die City Bahn Aue - Chemnitz sowie die Busverbindungen Chemnitz - Annaberg und Chemnitz Schwarzenberg fußläufig zur Verfügung.

Fazit: Diese Immobilien verbindet Stadt und Land.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



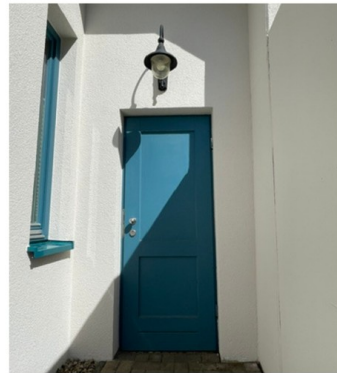
**Haus  
zu verkaufen.**



# Exposé - Galerie



Haus  
zu verkaufen.



Erdgeschoss Fenster



Erdgeschoss Toilette

# Exposé - Galerie



Garten



Erdgeschoss und Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Treppenanlage zum Obergeschoss



Haustür Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Haus von der Straßenseite



Garten

# Exposé - Galerie



Eingang Hausanschlussraum



Zähler im Hausanschlussraum

# Exposé - Galerie



Heizung



Parkplatz