

Exposé

Mehrfamilienhaus in Dahlen

**Voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus
(176m²+195m²) mit stabilem Cashflow &
Entwicklungspotenzial**



Objekt-Nr. OM-467174

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
Silke Nikolowski

Bahnhofstraße 20 und 22
04774 Dahlen
Sachsen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|-------------|-------------------|
| Baujahr | 1900 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 670,00 m ² | Zustand | modernisiert |
| Etagen | 3 | Garagen | 1 |
| Zimmer | 7,00 | Carports | 1 |
| Wohnfläche | 371,00 m ² | Stellplätze | 3 |
| Nutzfläche | 300,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Gas | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kapitalanleger aufgepasst: Dieses voll vermietete Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Dahlen bietet eine attraktive Kombination aus stabilen Mieteinnahmen, langfristig vermieteten Einheiten und weiterem Entwicklungspotenzial.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick:

- Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Wohnungen (1. OG) und 1 Gewerbeinheit (EG) sowie Ausbaureserve im Dachgeschoss:

ca. 176 m² Wohnfläche (vermietet, Mieten zw. 5,84€/m² - 6,17€/m²)

+ ca. 195 m² Gewerbefläche (vermietet)

= ca. 371 m² vermietete Fläche

- zusätzlich ca. 300 m² Nutzfläche (z.T. Ausbaureserve)

- ca. 26.400 € Jahresnettokaltmiete

- alle Einheiten vermietet

- ca. 670 m² Grundstück mit möglichem Entwicklungspotenzial

- 1 Garage, 1 Carport und 3 vermietete Stellplätze

- Modernisierung und Erweiterung/Anbau im Jahr 2004

- teilweise ausgebautes Dachgeschoss mit Entwicklungspotenzial

Das ursprünglich vor 1900 errichtete Gebäude wurde im Zuge einer umfassenden Erweiterung und Modernisierung im Jahr 2004 überwiegend auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung sorgt für eine breite Mieterstruktur und verteilt das Vermietungsrisiko auf mehrere Nutzungseinheiten.

Die drei Wohnungen im Obergeschoss sowie die großzügige Gewerbeinheit im Erdgeschoss sind vollständig vermietet und erwirtschaften derzeit eine Jahresnettokaltmiete von rund 26.400 €. Damit bietet das Objekt vom ersten Tag an laufende Einnahmen und eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage.

Abgerundet wird das Angebot durch Garage, Carport und Stellplatz sowie zusätzliche Nebenflächen. Das teilweise ausgebaute Dachgeschoss eröffnet darüber hinaus weiteres Entwicklungspotenzial und bietet Raum für zukünftige Nutzungsideen.

Ausstattung

- Gaszentralheizung (Baujahr 2004)

- überwiegend Holzfenster (Baujahr 2003) mit Rollläden

- gedämmtes Dach

- überwiegend Laminat-, Fliesen- und PVC-Böden in den Wohnungen

- Einbauküchen in den Wohnungen vorhanden

- Garage, Carport und 3 vermietete Stellplätze

- Balkon vorhanden

- Nebenräume für Fahrräder, etc.

- teilweise ausgebautes Dachgeschoss mit Entwicklungspotenzial

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Immobilie wird provisionsfrei direkt durch die Eigentümerfamilie verkauft. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Gern stellen wir bei ernsthaftem Interesse weitere Unterlagen (u. a. Energieausweis, Grundrisse, Mietübersicht und Wertindikation) zur Verfügung. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in sehr zentraler Lage der Kleinstadt Dahlen im Landkreis Nordsachsen, nur wenige Gehminuten vom Marktplatz entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Grundschule sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Stadt verfügt über einen Bahnhof mit Anschluss an den Regionalexpress, der regelmäßige zwischen Dresden und Leipzig pendelt. Über die Bundesstraße B6 sowie die rund 18 km entfernte A14 besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte.

Die Mischung aus ruhigem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und guter Erreichbarkeit macht den Standort sowohl für Mieter als auch für Gewerbetreibende attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf | 134,50 kWh/(m ² a) |



Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Rückseite

Exposé - Galerie



Rückseite



Bad exemplarisch

Exposé - Galerie

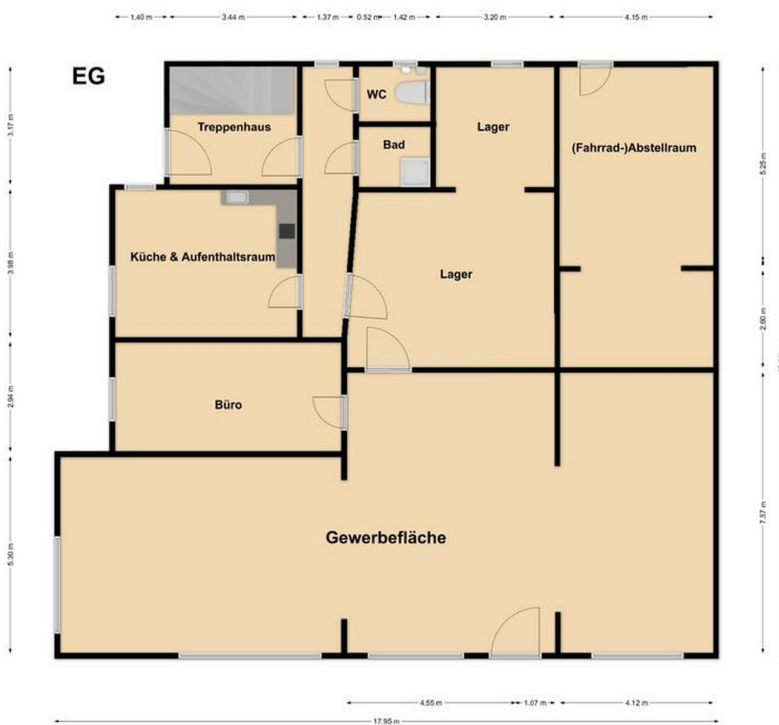


Flur exemplarisch



Küche exemplarisch

Exposé - Grundrisse



Free SD export
floorplanner

Erdgeschoss



Free SD export
floorplanner

Erstes Obergeschoss

