

Gepflegte Villa zur Kapitalanlage in Werdau

Objekt-ID: 246364858



Adresse:

08412 Werdau

Straße und Hausnummer beim Anbieter erfragen

Ansprechpartner:

Iucrosium Immobilienvermittlungs- GmbH & Co.KG

Susan Richter-Suchla

Tel. zentral: +49(341) 2303414

Tel. direkt: +49(341) 2303414

600.000,00 EUR

Kaufpreis

292,00 m²

Wohnfläche

Kosten:

Kaufpreis	600.000,00 EUR
Nettorendite	4,68 EUR
Mieteinnahmen p.a. IST	28.086,00 EUR

Ausstattung:

Ausstattung	gehoben
Bad	Badewanne, Dusche, Bad mit Fenster
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Allgemeine Informationen:

Wohnobjekt	nein
Gewerbeobjekt	nein
Anlageobjekt	ja
Kaufobjekt	ja
Pachtobjekt	nein
Objektart	Renditeobjekt
Unterart	Geschaeftshaus
Baujahr	1890
Zustand	Vollsaniiert

Flächen:

Wohnflaeche	292,00 m ²
Nutzflaeche	55,00 m ²
Gesamtflaeche	503,00 m ²
Grundstuecksflaeche	2.660,00 m ²
vermietbare Flaeche	448.00
Anzahl Wohneinheiten	4
Anzahl Gewerbeeinheiten	1

Energieausweis:

Gebaeudeart	nichtwohn
primaerer Energietraeger	Gas
Energiepass Baujahr	2009

Objektbeschreibung:

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um eine repräsentative Villa am nordwestlichen Stadtrand von Werdau. Die denkmalgeschützte Villa wurde 1890 errichtet und 2009 saniert. Im Rahmen dieser Sanierung wurde das Gebäude vollständig entkernt und der Dachstuhl teilweise erneuert und gedämmt.

Die Villa verfügt über ein Kellergeschoss, eine Büroeinheit im Erdgeschoss sowie zwei Wohnungen im 1. Obergeschoss und einer Wohnung im Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss befindet sich die Zentralheizung mit Warmwassertank sowie diverse Abstellräume. Die hochwertige Büroeinheit im Erdgeschoss verfügt auf ca. 156 m² über drei einzeln vermietete Büroräume, einen gemeinschaftlich genutzten Besprechungsraum mit Multimediaanschlüssen, eine Gemeinschaftsküche und mehrere Sanitärräume. Die Wohnungen im ersten Obergeschoss haben eine Wohnfläche von 93 m² bzw. 63 m². Ein Wintergarten mit einer Fläche von ca. 27,5 m² dient aktuell als Abstellraum. Nach erfolgter Sanierung kann dieser ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden.

Das äußerst geschmackvolle Dachgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von 136 m² mit großer Terrasse und ist derzeit in zwei Wohnbereiche mit einer Wohnfläche von 69 m² bzw. 67 m² unterteilt. Eine Gesamtnutzung wäre problemlos möglich.

Das insgesamt 2660m² große Grundstück besteht aus 2 Flurstücken. Auf dem hinteren Flurstück schließt sich hinter der Villa ein kleines Wäldchen an, welches von den Mietern gern genutzt wird. Auf dem vorderen Flurstück wurden 10 Stellplätze angelegt.

Die Zufahrt zu den beiden Flurstücken erfolgt über ein an die Straße angrenzendes Flurstück, welches aktuell nicht genutzt wird.

Die Zuwegung ist durch ein Wegerecht gesichert.

Lage:

Die Kreisstadt Werdau mit Ihren ca. 20.800 Einwohnern befindet sich am Rande des Westerzgebirges im Landkreis Zwickau. Bedingt durch die Lage im Dreieck der Bundesautobahnen A 9, A 4 und A 72 sowie die Stadt querende B 175 und die naheliegenden Bundesstraßen 173 und 95 sind die Industriezentren und mitteldeutschen Metropolregionen schnell zu erreichen. An der Bahnstrecke Leipzig - Hof gelegen, ist die Stadt auch mit dem Zug sehr gut zu erreichen und bietet Verbindungen zum Flughafen Leipzig/Halle.

Weiteres:

Kontaktieren Sie uns!

lucrosum

Immobilienvermittlungs- GmbH & Co. KG

Menckestraße 51, 04155 Leipzig

Telefon: 0341/230 34 - 0

Telefax: 0341/230 34 716

E-Mail: info@lucrosum.de

www.lucrosum.de

Die Ausstattung und Einrichtung sind nicht Teil des Leistungsumfangs.

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Aufgrund behördlicher Auflagen, statischer oder technischer Erfordernisse anfallende Änderungen bleiben vorbehalten.

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers oder seiner Vertreter und dienen als Vorabinformation. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen

werden. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Eine Informationsweitergabe an Dritte ist untersagt. Für weitere detaillierte Auskünfte stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Weiterhin verweisen wir auf unsere AGB unter www.lucrosum.de.



BESICHTIGUNG

