Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

ÄRZTEHAUS mit 44.000 € Kaltmiete p.a. und Potential auf ca. 67.000 € p.a.

??????? ????????: 25155004

???? ??????: 569.000 EUR • ?????????: ca. 526,51 m² • ?????? ???: 3.159 m²

??????? ????????: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

?? ??? ?????

??????? ????????	25155004
?????????	ca. 526,51 m²
???? ??????????	1900
????? ??????????	25 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	569.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2015
??????? ??????????	??????
????????? ?????	ca. 763.17 m²
???????????? ?????	ca. 1289 m²

??????? ????????: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ?????????	?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1900
?????????? ????????????? ?????? ???	12.06.2034		
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

?? ???????

??????? ????????: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

?? ???????

??????? ????????: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

?? ???????

??????? ????????: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

?? ???????

??????? ????????: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

?? ???????

??????? ????????: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

?? ???????

??????? ????????: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

?? ???????

??????? ????????: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

?? ???????

??????? ????????: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

?? ???????

??????? ????????: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

?? ???????

??????? ????????: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

?? ???????

??????? ????????: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

??? ????? ????????

Objektbeschreibung: Gewerbehaus in Schwarzenberg/Erzgebirge

Dieses attraktive Ärztehaus, gelegen im malerischen Schwarzenberg im Erzgebirge, erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von 3.159 m² und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
Ursprünglich im Jahr 1900 erbaut, wurde das Objekt zwischen 1993 und 2015 umfassend saniert und modernisiert, wodurch es seinen historischen Charme mit zeitgemäßen Standards vereint.

Das dreigeschossige Gebäude mit einem eingeschossigen Anbau bietet Potential für 10 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von knapp 1.400 m² . Aktuell sind 5 dieser Einheiten,
die ca. 675 m2 ausmachen, vermietet. Die Einsatzmöglichkeiten sind vielfältig, insbesondere im medizinischen Bereich, da das Erdgeschoss mit OP-Sälen und einer Röntgenabteilung ausgestattet ist. Erdgeschoss und erstes Obergeschoss sind an Ärzte vermietet. Das zweite und dritte OG sowie das DG bieteten weitere Einheiten in unterschiedlichem Sanierungszustand mit einer Gesamtfläche von ca. 700m².
Die ansprechende Putzfassade, ergänzt durch einen gelungenen Farbanstrich sowie teilweise Holzverkleidung am Giebel und der Frontfassade, verleiht dem Gebäude ein stilvolles Erscheinungsbild.
Zusätzlich stehen auf dem Grundstück 25 Stellplätze zur Verfügung, die sowohl von Patienten
als auch von Ärzten und Angestellten genutzt werden können. Die gepflegte Grünfläche im östlichen Teil des Grundstücks rundet das Gesamtkonzept ab und schafft eine einladende Atmosphäre.
Besonders hervorzuheben ist das enorme Potenzial dieses Objekts: Die aktuellen Jahresnettokaltmieten (JNK) beläuft sich auf ca. 44.000 EUR. Bei einer zusätzlichen Vermietung erhöht sich die JNK auf ca. 67.000 EUR. zzgl. weiterer 400 m² Ausbaureserve.
Somit stellt dieses Gewerbehaus eine äußerst attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar, die an einer rentablen Immobilie sind.

??????? ????????: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

????????????? ??? ???????

4 Vollgeschosse
Gaszentralheizung
Warmwasser elektrisch
Dacheindeckung Schiefer
Holzfenster Isolierverglasung
25 Stellplätze

??????? ????????: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

??? ??? ??? ?????????

Vom Objekt aus genießen Sie einen unverbaubaren Blick auf die historische Altstadt, das Schloss Schwarzenberg und die St. Georgenkirche, die zusammen mit den umliegenden Wäldern und Wiesen eine ruhige und angenehme Umgebung bieten. Die Lage ist
ideal – nur etwa 500 Meter vom Markt und dem Bahnhof entfernt, umgeben von Wohn- und
Geschäftshäusern sowie Geschäften des täglichen Bedarfs, die fußläufig erreichbar sind.

Die Große Kreisstadt Schwarzenberg im 12. Jahrhundert enstanden mit ca. 16.000 Einwohnern ist heute nicht nur kulturhistorisch sondern auch wirtschaftlich ein bedeutender Standort im Westerzgebirge. Früher Bergbau, folgend von Blechverarbeitung und Kartonagenherstellung findet man heute eine vielzahl von Mittelständigen Unternehmen der verschiedensten Branchen .

Verkehrsanbindung: A4 und A72
Flughafen L/DD: 120 km

??????? ????????: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.6.2034.
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 101.10 kwh/(m²*a).
Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 5.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Cathleen Gleim

Theaterstraße 58, 09111 Chemnitz
Tel.: +49 371 - 66 65 964 0
E-Mail: chemnitz@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com