

Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

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

Número da propriedade: 25155004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 569.000 EUR • ÁREA: ca. 526,51 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 3.159 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

## Numa vista geral

Número da propriedade	25155004	Preço de compra	569.000 EUR
Área	ca. 526,51 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1900	Modernização / Reciclagem	2015
Tipo de estacionamento	25 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Tipo de construção	Sólido
		Área comercial	ca. 763.17 m <sup>2</sup>
		Área arrendáve	ca. 1289 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900
Certificado Energético válido até	12.06.2034		
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

## O imóvel



Número da propriedade: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

## O imóvel



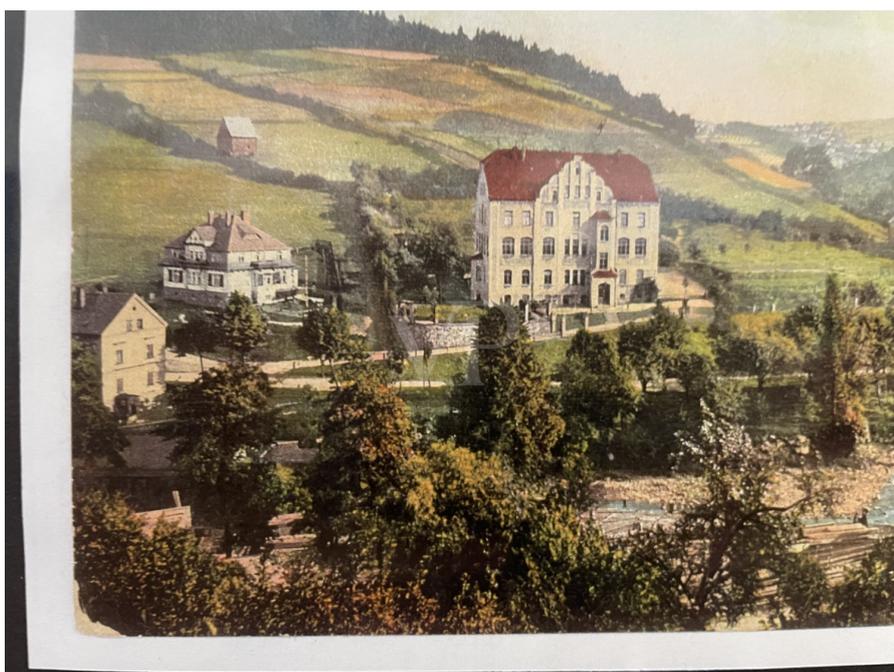
Número da propriedade: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

## O imóvel



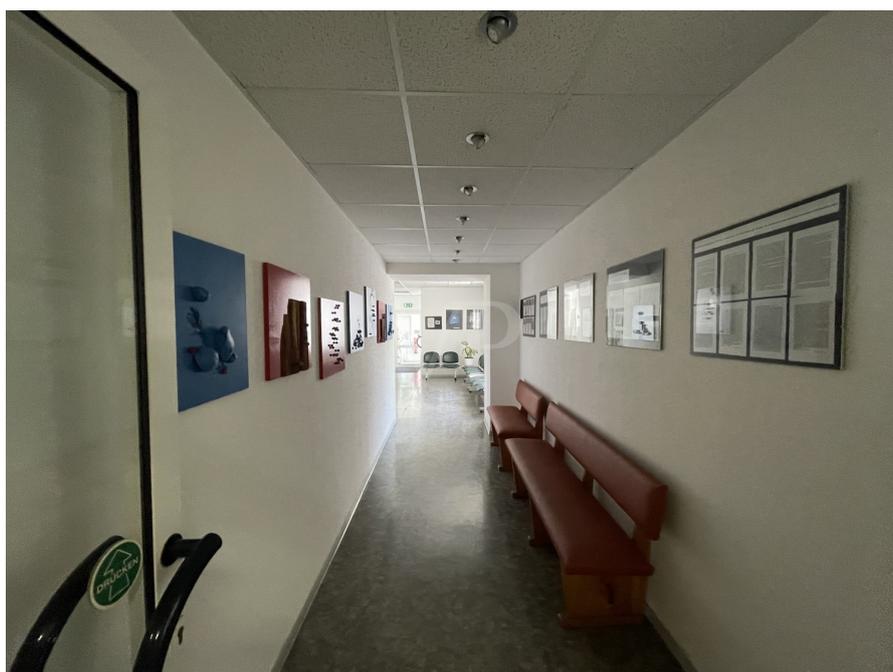
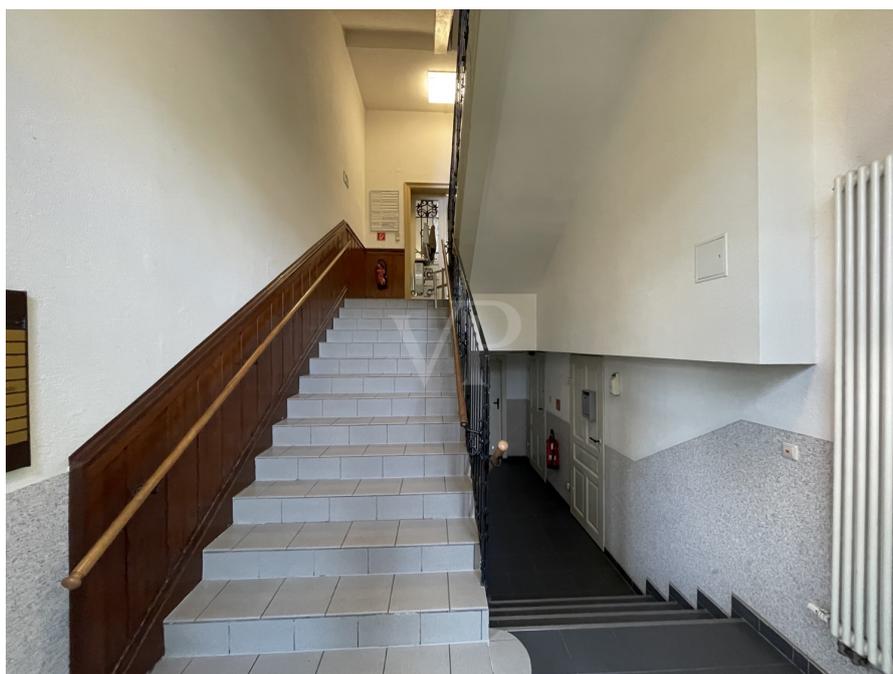
Número da propriedade: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

## O imóvel



Número da propriedade: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

## O imóvel



Número da propriedade: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

## O imóvel



Número da propriedade: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

## O imóvel



Número da propriedade: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

## O imóvel



Número da propriedade: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

## O imóvel



Número da propriedade: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

## O imóvel



Número da propriedade: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

## O imóvel



Número da propriedade: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

## Uma primeira impressão

**\*\*Objektbeschreibung: Gewerbehäus in Schwarzenberg/Erzgebirge\*\***

Dieses attraktive Ärztehaus, gelegen im malerischen Schwarzenberg im Erzgebirge, erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von 3.159 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Aktuell sind 5 dieser Einheiten,

die ca. 675 m<sup>2</sup> 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 bieten weitere Einheiten in unterschiedlichem Sanierungszustand mit einer Gesamtfläche von ca. 700m<sup>2</sup>. 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 Jahresnettokaltemieten (JNK) beläuft sich auf ca. 44.000 EUR. Bei einer zusätzlichen Vermietung erhöht sich die JNK auf ca. 67.000 EUR. zzgl. weiterer 400 m<sup>2</sup> Ausbaureserve.

Somit stellt dieses Gewerbehäus eine äußerst attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar, die an einer rentablen Immobilie sind.

Número da propriedade: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

## Detalhes do equipamento

4 Vollgeschosse  
Gaszentralheizung  
Warmwasser elektrisch  
Dacheindeckung Schiefer  
Holzfenster Isolierverglasung  
25 Stellplätze

Número da propriedade: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

## Tudo sobre a localização

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 entstanden 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

Número da propriedade: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.6.2034.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 101.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 5.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25155004 - 08340 Schwarzenberg/Erzgebirge – Chemnitz Landkreis

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Cathleen Gleim

---

Theaterstraße 58, 09111 Chemnitz

Tel.: +49 371 - 66 65 964 0

E-Mail: [chemnitz@von-poll.com](mailto:chemnitz@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)