



Exposé K114 Wohn- und Geschäftshaus

Adressinfo

| | |
|-----------|--------------------------------|
| Straße | Poststraße 1 in 08209 Auerbach |
| Stadtteil | Stadtmitte |

Erwerbskondition

| | |
|-----------------|--------------|
| Käuferprovision | 35.343,00 € |
| Kaufpreis | 990.000,00 € |



Objekteckdaten

| | | |
|--------------------|------|-----------------------|
| Grundstück | ca. | 1.434 m ² |
| Wohnfläche | ca. | 470,26 m ² |
| Gewerbefläche | ca. | 1.056 m ² |
| vermietbare Fläche | ges. | 1.526 m ² |
| Anzahl Etagen | | 6 |
| Anzahl Gewerbe | | 4 |
| Anzahl Wohnungen | | 6 |
| Anzahl Einheiten | ges. | 10 |
| Anzahl Stellplätze | | 18 |

Mietsituation

| | | |
|---|------|---------------------|
| Nettomiete IST | p.a. | 35.766,96 Euro |
| Nettomiete Soll | p.a. | 82.404,00 Euro |
| (bei 4,50 €/m ² vermietbarer Fläche p.M. * 12M.) | | |
| Vermietungsstand | | teilweise vermietet |

Homepage direkt Link





Gebäudeausstattung

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus ist ein, für die Stadt Auerbach, typisches Mehrfamilienhaus aus dem 1900 Jahrhundert. Eine Gebäudesanierung fand in den Jahren 1993-1994 statt.

überwiegende Gebäudeausstattung:

1) Dacheindeckung

- naturschiefer Eindeckung / Dachkuppel mit Kupfereinkleidung (Reparatur notwendig)

2) Mauerwerk

- Ziegelmauerwerk mit teilweise farbigen Außenputz

3) Fenster

- Kunststoff Verbundfenster mit Isolierglas im 4.OG-DG (Wohntage)

- Velux Holzfenster in der Dachgeschoss Wohntage

- Holzkastenfenster in EG-3.OG Gewerbeetagen (3.OG bereits Erneuerung auf neue Holzverbundfenster)

4) Heizung

- Gaszentralheizung im Heizungskeller für die Gewerbeflächen EG - 2.Obergeschoss

- 3.OG und Wohneinheiten besitzen eigene Gasetagenheizungen

5) ortsübliche Erschließung

- Frischwasser – Erdgas – Elektro – Telefon/DSL (Glasfaserausbau bereits erfolgt)

6) Abwasser

- in Kanalisation eingebunden

7) Stellplätze

- eigene Hofeinfahrt mit ca. 18 Stellplätzen vorhanden / öffentliche Verkehrsflächen vor dem Objekt

8) Balkonanlage

- Balkonständerwerk für die Gewerbeflächen 1.OG-3.OG und Wohneinheit 2.1.

Aufteilung der Einheiten:

1) Erdgeschoss mit ca. 147 m² vermietbarer Gewerbefläche

2) 1.-3.Obergeschoss jeweils mit ca. 299-305 m² vermietbarer Gewerbefläche

3) 4.Obergeschoss-Maisonettewohnungen mit ca. 470 m² vermietbarer Wohnfläche

Energieinformationen aus Verbrauchsausweis

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Energieverbrauchskennwert: | • Denkmalschutz |
| Energieeffizienzklasse: | • nicht bekannt |
| Heizungsart: | • Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger: | • Gas |
| Verbrauch inkl. Warmwasser: | • Ja |

weitere Kennwerte

| | |
|-----------------------|----------------------------|
| Alt-, Neubau | • Altbau mit Denkmalschutz |
| Baujahr | • ca. 1900 |
| Sanierung | • 1993-1994 |
| letzte Modernisierung | • 1994 |

Nebenflächen

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Balkonanlage | • teilweise vorhanden |
| Gemeinschaftsräume | • keine |
| Nebenglass z. Einheit | • keine |



Hinweise

1) Gebäude

- Instandsetzung Außenputz hofseitig mittelfristig notwendig
- Erweiterung der Balkonanlage ggf. über Bauantrag genehmigungspflichtig
- Holzkastenfenster in den Gewerbeeinheiten EG - 2.OG (Erneuerung ggf. mit Denkmalschutzbehörde zu prüfen)
- Abdichtung des auf den Innenhofanbaus befindlichen Balkons ist zu prüfen

2) Gewerbeeinheiten

- 2.Obergeschoss ist im Einzeldenkmal gehalten und verfügt über eine außergewöhnliche Wand- und Deckenvertäfelung sowie Blei-Ornamentik in Einzelfenster
- Erdgeschoss ist eine Instandsetzung und ggf. Trockenlegung des durch längeren Leerstandes aufgetretenen Feuchtigkeit notwendig
- 1.Obergeschoss ist mit geringen Renovierungsaufwand vermietbar

2) Wohnungen

- eine von sechs Wohnungen ist derzeit noch leerstehend
(kein Sanierungsbedarf vorhanden, lediglich Grundreinigung und Neuvermietungsaktivitäten sind zu tätigen)
- ggf. Wartung der Gasetagenheizung ist vor Neuvermietung vorzunehmen

3) Grundstück

- eigenen Pkw-Zufahrt zum Innenhof ist gegeben / hier stehen zum Haus derzeit 18 Stellplätze den Mietern zur Verfügung
- Bodenrichtwert liegt bei 38,00 €/m² (Stand Gutachterausschuss 31.12.2020)
- im Jahr 2021 erfolgte eine umfassende Straßensanierung, welche im Mrz. 2022 voraussichtlich abgeschlossen sein wird
- zum Mehrfamilienhaus gehören nachfolgende Flurstücke mit den jeweilig ausgewiesenen Flächen 573/7 (153m²), 573/8 (157m²), 1439/2 (314m²), 573h (530m²), 573l (280m²)

4) Baulastenverzeichnis

- die Abfrage des Baulastenverzeichnis ergab keine negativen Eintragungen

5) Berechnung Sollmiete p.A.

- 1.526m² vermietbare Fläche * 4,50€/m² * 12 Monate = 82.404 Euro Sollmiete ohne NK

6) Denkmalschutz

- das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1993 auf die Kulturdenkmalliste gesetzt
- bei den Sanierungsarbeiten 1993-1994 wurden unter anderem die Decken- und Wandmalereiarbeiten rekonstruiert, ebenfalls wurde das erhaltene Buchenholztrepengeländer und die Hauseingangstüre aufwendig instandgesetzt
- Kastenfenster wiederaufgearbeitet und vorhandene Bleiglasfenster rekonstruiert
- die Gewerbeeinheit 2.OG wurde umfassend im Sinne der Denkmalschutzrichtlinien rekonstruiert

Hausansicht Straßenseite Poststr. Ecke Robert-Blum-Str.

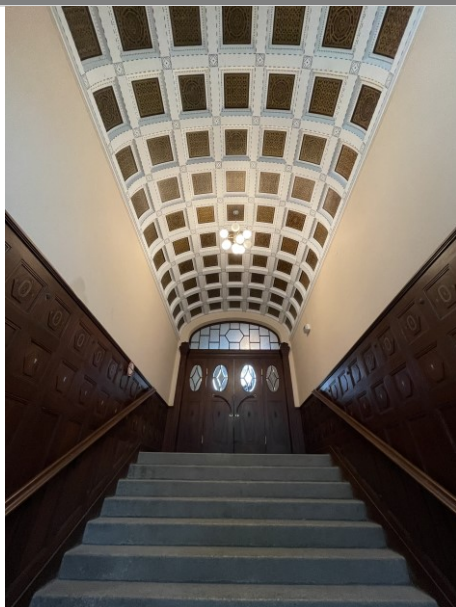


Hausansicht Straßenseite Poststr. Ecke Robert-Blum-Str.

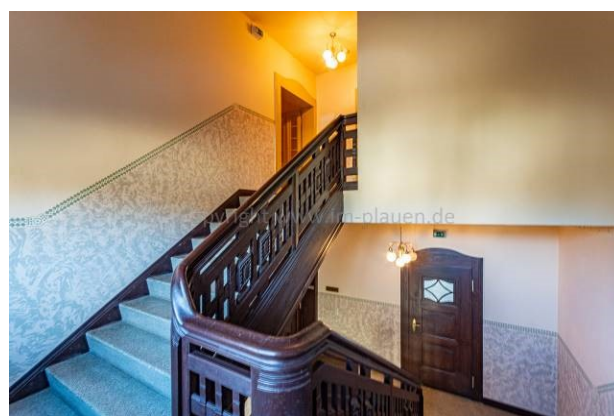


- Asphaltierter Innenhof mit ca. 18 Pkw Stellplätzen
- eigene Grundstückszufahrt von Robert-Blum-Straße
- Überfahrtsrecht für Nachbargrundstück besteht mündlich
- Putzschäden an Außenfassade sollten instandgesetzt werden

Eingangsbereich – Treppenhaus



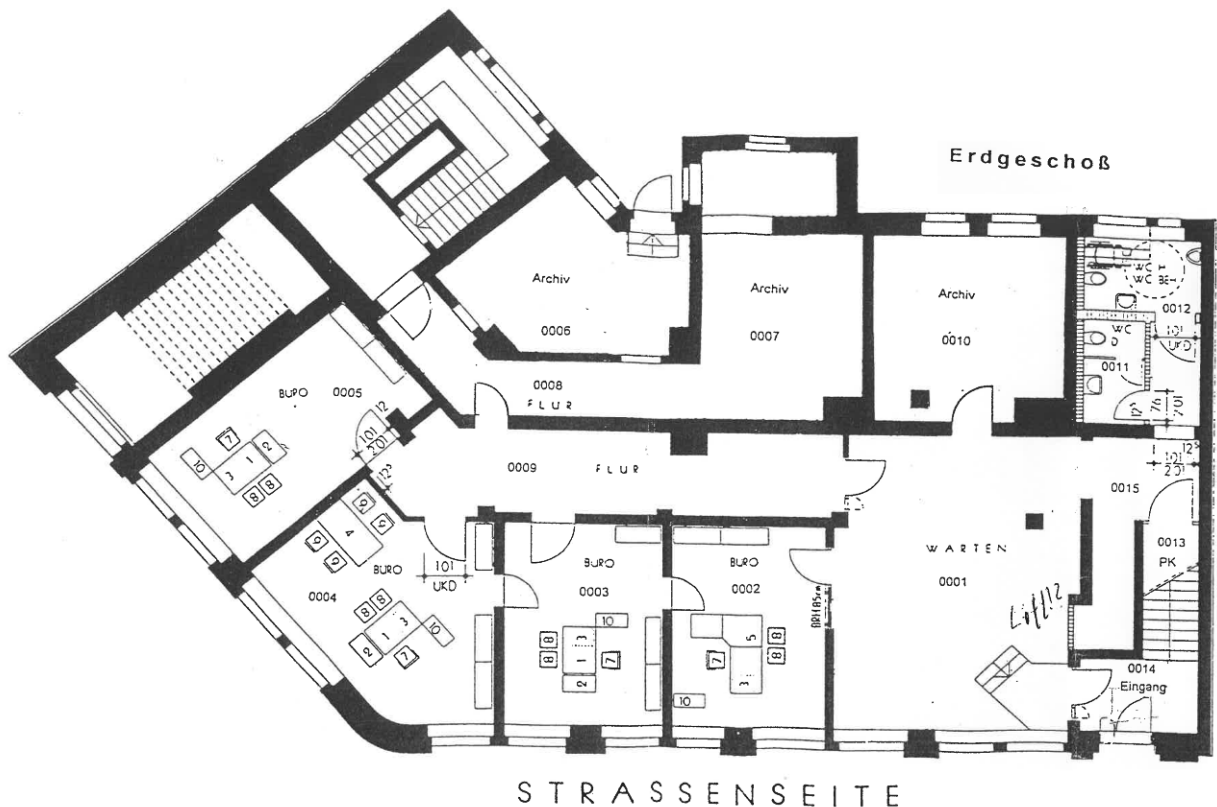
Treppenhaus 3.OG - Dachgeschoss



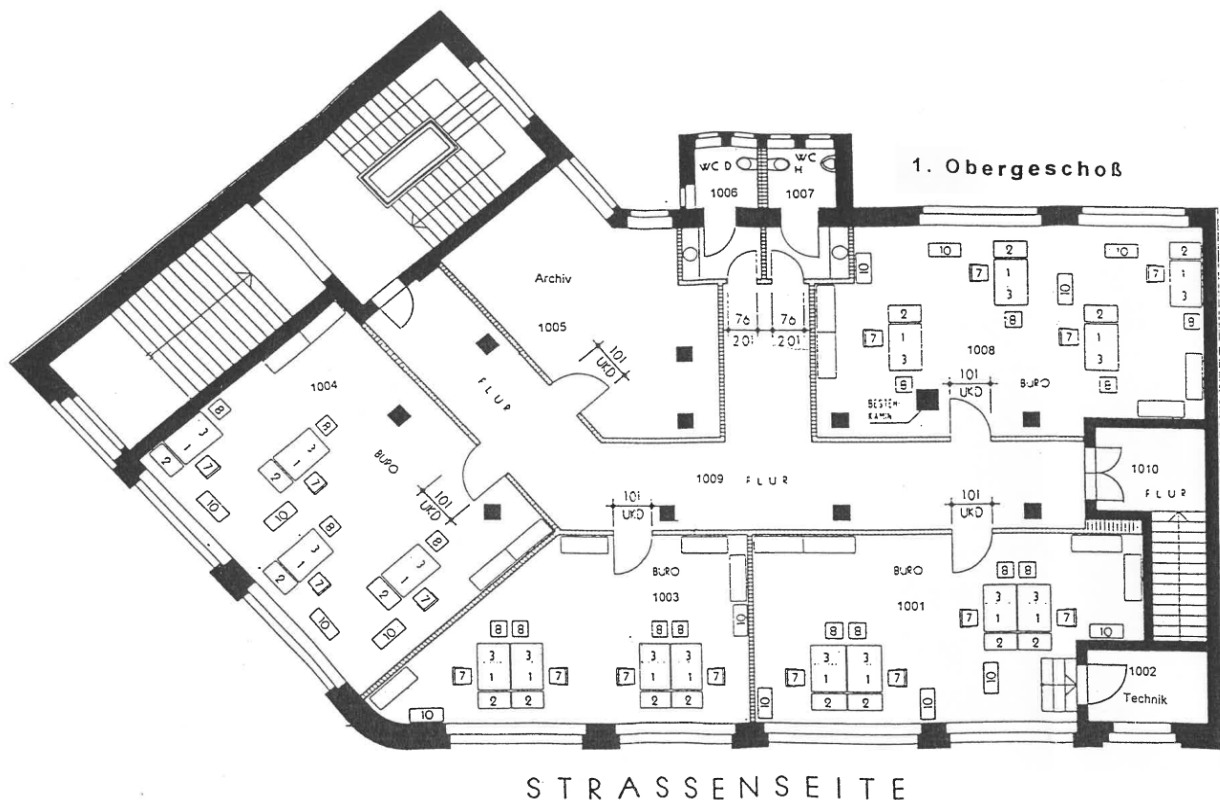
- Eingangsbereich mit historischer Holzwandverkleidung sowie Deckenbemalungen
- Steintreppen mit Holztreppengeländer
- Holzverbundfenster teilweise mit Blei-Ornamenten versehen



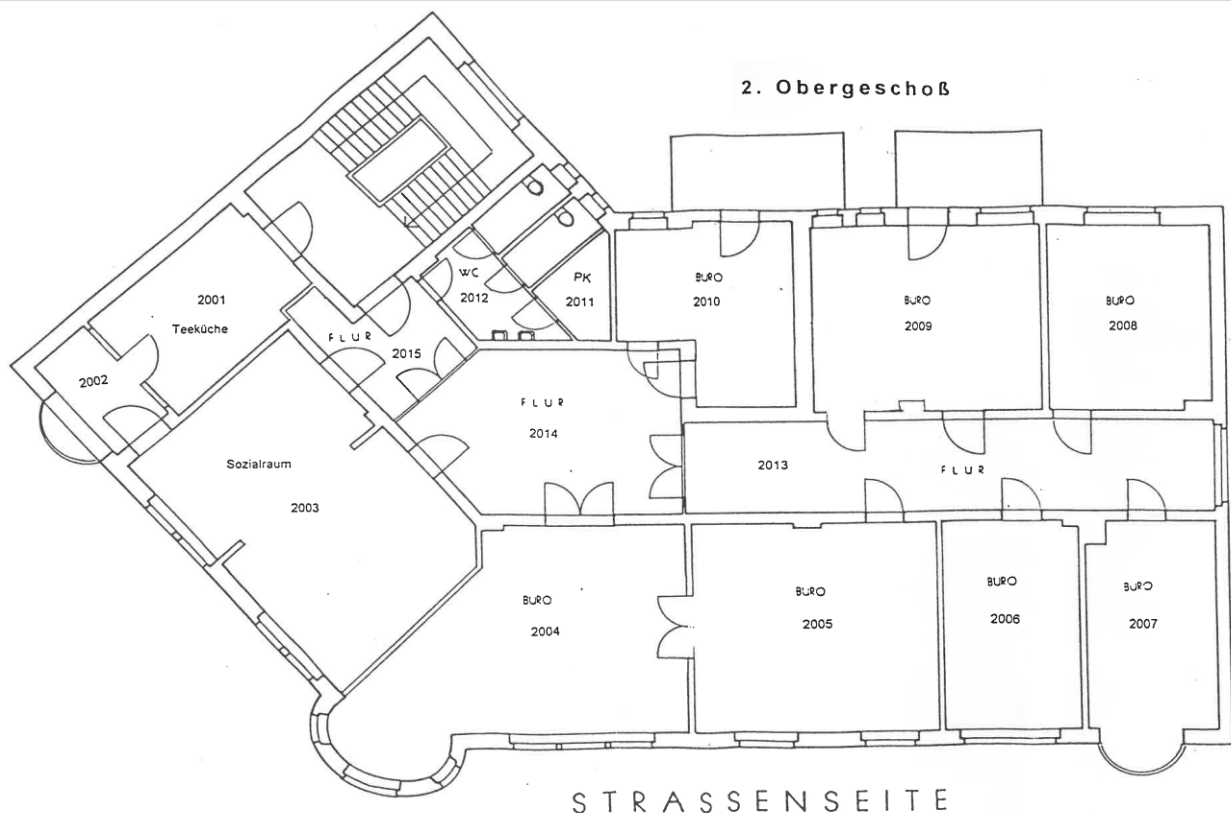
Erdgeschoss - Gewerbeeinheit



1. Obergeschoss - Gewerbeeinheit



2. Obergeschoss - Gewerbeeinheit





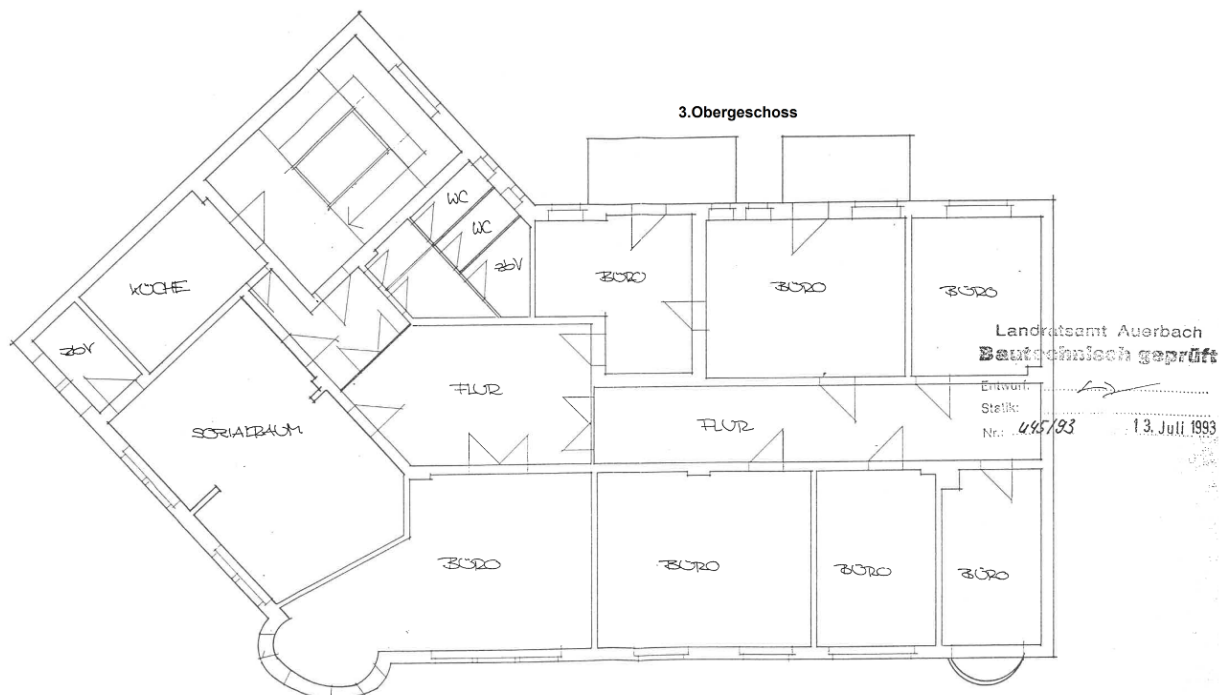
3.Obergeschoss - Gewerbeeinheit

- an Steuerbüro vermietet, keine Bildmaterial -

an Steuerbüro vermietet, keine Bildmaterial -

an Steuerbüro vermietet, keine Bildmaterial -

an Steuerbüro vermietet, keine Bildmaterial -

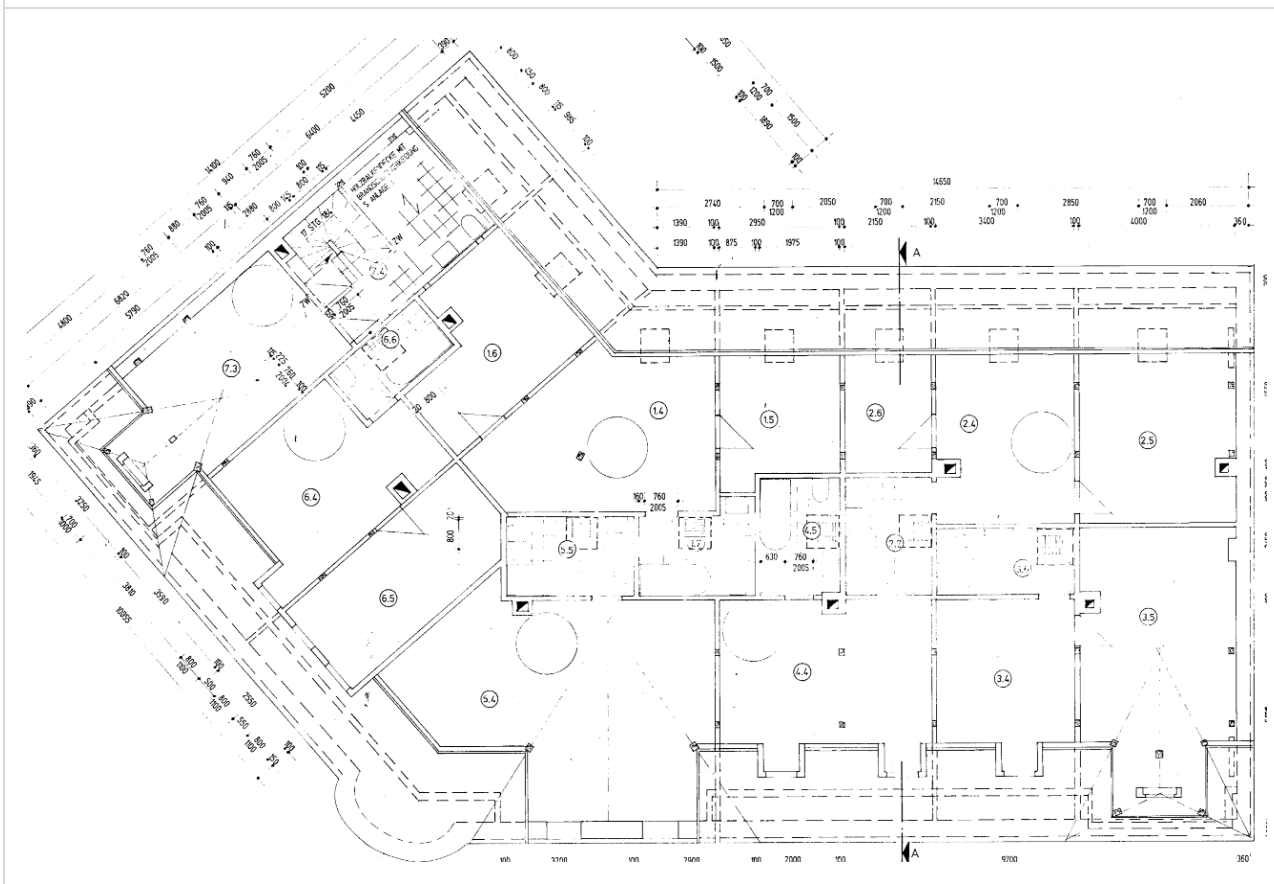
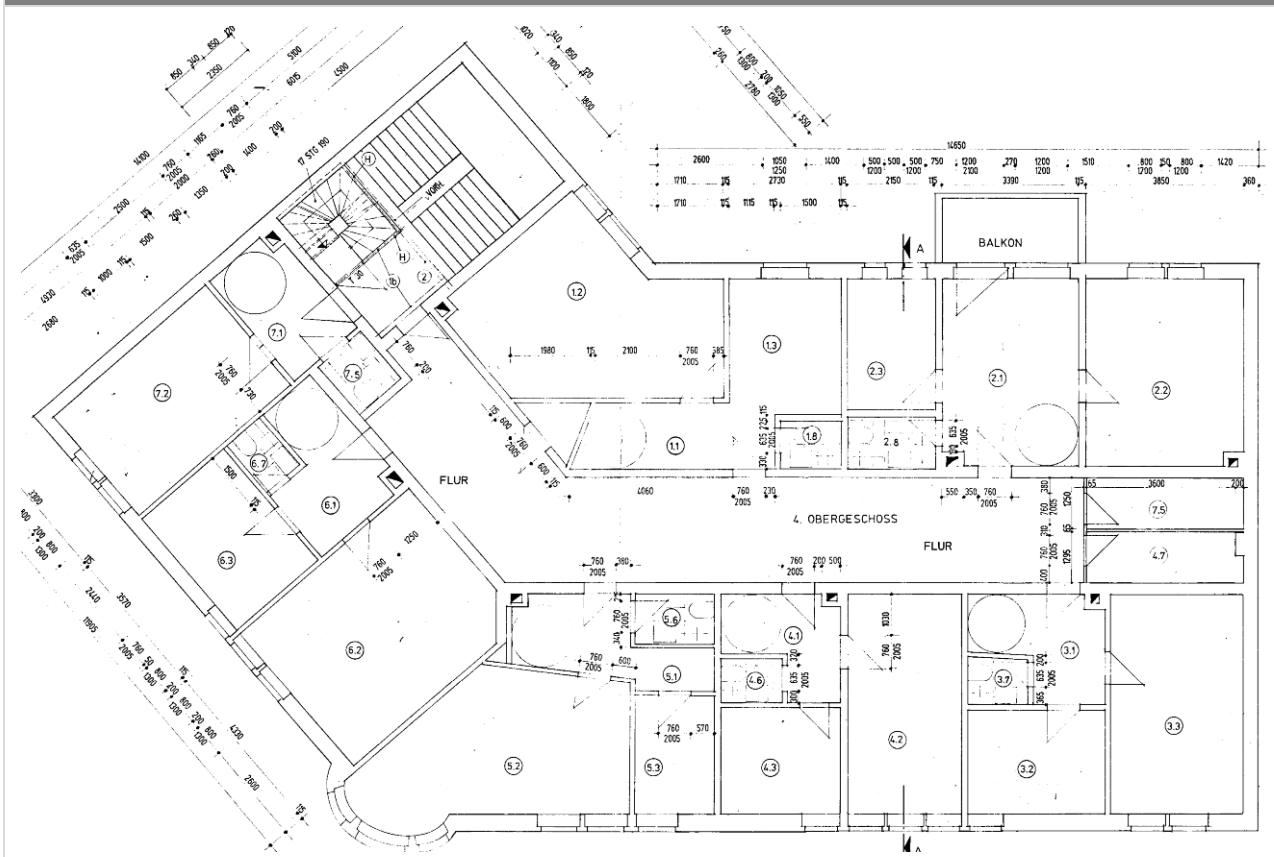


4.OG-Dachgeschoss – Wohneinheiten (Maisonette)





4.OG-Dachgeschoss – Wohneinheiten (Maisonette)





Vermietungseckdaten

| | | | | | | | | | | |
|-------------|------|------|------|----------|--------|----------|--------|----------|----------|--------|
| Etage | EG | 1.OG | 2.OG | 3.OG | 4.OG | 4.OG | 4.OG | 4.OG | 4.OG | 4.OG |
| Art | GW | GW | GW | GW | WE 1.1 | WE 2.1 | WE 3.1 | WE 4 + 5 | WE 6.1 | WE 7.1 |
| Zimmer ca. | 8 | 13 | 8 | 8 | 1/3 | 1/3 | 1/2 | 1/4 | 1/2 | 1/1 |
| Größe ca. | 147 | 299 | 305 | 305 | 82,02 | 82,82 | 67,41 | 118,47 | 70,61 | 48,93 |
| vermietet | nein | nein | nein | Nov 1999 | nein | Okt 2001 | nein | Mai 2016 | Feb 2011 | nein |
| BK/Terrasse | nein | nein | Ja | Ja | nein | Ja | nein | nein | nein | nein |

Auszug aus Flurkarte zu Flurstücken 573/7 – 573/8 – 1439/2 – 573h – 573l



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Vogtlandkreis
Postplatz 5
08523 Plauen

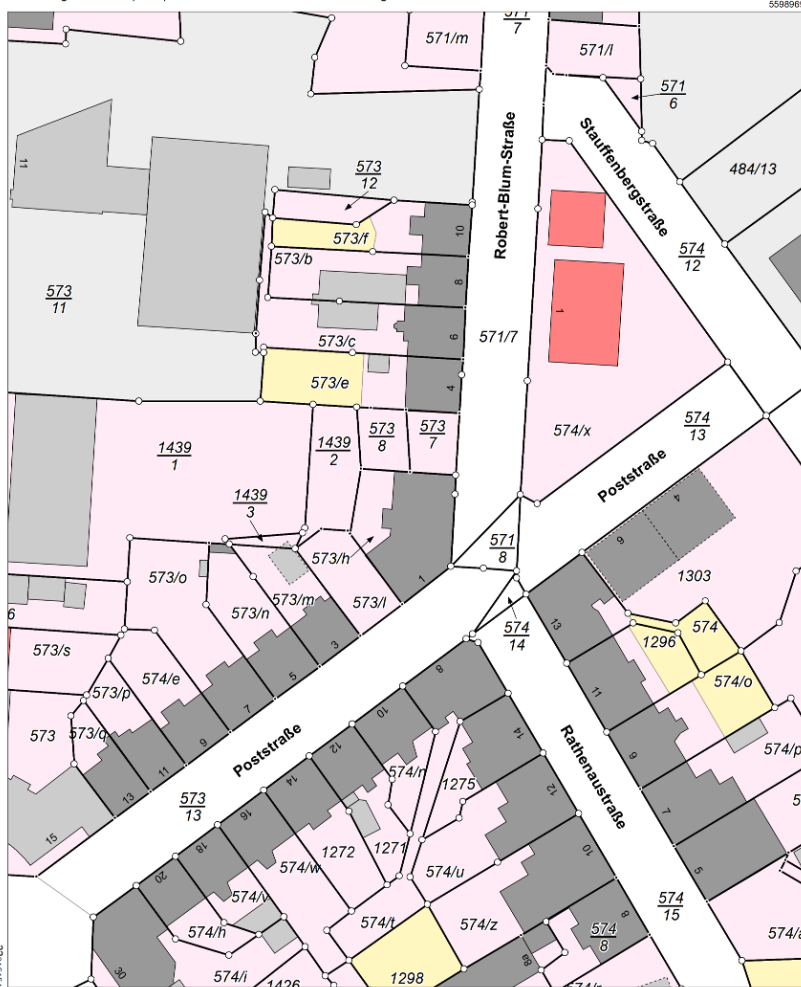
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.02.2022

Flurstück: 573/7
Gemarkung: Auerbach (1302)

Gemeinde: Stadt Auerbach/Vogtl.
Kreis: Vogtlandkreis



Maßstab 1:1000 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz.
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landratsamt Vogtlandkreis Amt für Kataster und Geoinformation, Postplatz 5, 08523 Plauen



Gebäudehighlights



Für Ihre Notizen
