



Einzigartiges Wohnensemble mit hoher Rendite - 14 Einheiten und Eigennutzung!!!

Lage

Neustadt in Sachsen liegt eingebettet im Neustädter Tal zwischen den Bergrücken des Hohwalds und des Ungerbergs nahe der Grenze zu Tschechien.

Die Stadt gliedert sich in den Hauptort und weitere acht amtliche Gemeindeteile. Mit Stand vom 31. Dezember 2017 hatten neben der Kernstadt zwei weitere Stadtteile (Polenz und Langburkersdorf) über 1000 Einwohner sowie zwei (Berthelsdorf und Oberottendorf) über 500.

Die Stadt Neustadt in Sachsen hat derzeit ca. 11.800 Einwohner.

Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken, Einkaufsmöglichkeiten und städtische Institutionen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Gute Anbindung zur BAB 4.

Details

Objekt-ID:	11402
Lage:	01844 Neustadt in Sachsen
Immobilienart:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche:	ca. 1.906,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 893,25 m ²
Gesamtfläche:	ca. 1.225,25 m ²
Alter:	ALTBAU
Baujahr:	1956
Bezugstermin:	n. Vereinbarung
Kaufpreis:	1.085.000,00 €
Käufercourtage:	Courtage inklusive MwSt.: 4,76 %
Mieteinnahmen SOLL:	98520
Garagen:	9

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit; renditestarke Kapitalanlage UND Eigennutzung!

Es handelt sich hierbei um ein sehr interessantes Immobilienangebot, dieses besteht aus zwei zusammenhängenden Mehrfamilienhäusern in sehr guter Lage von Neustadt in Sachsen. Das Gesamtobjekt beinhaltet 14 Einheiten, 11 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten. Das schöne Grundstück mit ca. 1.906 m² bietet ausreichend Platz für Nebengelass, Garagen, Außenstellplätze und Gartennutzung. Durch laufende Instandhaltungen vermittelt dieses Objekt einen sehr gepflegten und attraktiven Eindruck.

Nach Verkauf der gesamten Liegenschaft steht die Wohnung des Eigentümers ab sofort zur Verfügung. Diese Wohnung ist mit einer Dachterrasse, Klimaanlage, Kamin und vielen anderen hochwertigen Details ausgestattet.

Alle Wohnungen und Gewerbeeinheiten sind vermietet, zum Teil schon sehr langfristig. Eine Besonderheit ist, dass ein Mieter davon die Tätigkeiten des Hausmeisters übernimmt - das ist ein sehr großer Pluspunkt für den neuen Eigentümer!

Die derzeitige Nettajahresmiete beträgt 98.520,- €, das entspricht einer Rendite von 9,08 %.

Im Jahr 2024 wurden zwei Wertgutachten (für Objekt A u. B) gemacht, die Gutachten beziffern einen Wert für beide Objekte i.H.v. 1.395.000,- €.

Wohnfläche: ca. 893,25 m²
Gewerbefläche: ca. 332,00 m²
Gesamtmietfläche: ca. 1.225,25 m²
Grundstücksfläche: ca. 1.906,00 m²

Kurzbeschreibung & Analyse:

- 11 Wohnungen / zwei 2-Raumwhg., sechs 3-Raumwhg., drei 4-Raumwhg. und eine Atelier-Vermietung
- 10 von 11 Wohnungen sind mit einem Balkon, Terrasse oder Dachterrasse ausgestattet
- 3 Gewerbeeinheiten / ausschließlich im Erdgeschoss
- 17 PKW-Stellplätze / 3 Doppelgaragen, 3 Einzelgaragen und 8 Außenstellplätze (davon 3 für Besucher)
- Fahrrad-Abstellraum für Mieter
- große Werkstatt für Hausmeister mit einer Vielzahl von hochwertigen Werkzeugen / dieses Inventar könnte vom neuen Eigentümer ebenfalls übernommen werden
- Partyraum mit EBK und Inventar/TV und separaten WC-Bereich für die gesamte Hausgemeinschaft
- Gartenfläche für Mieter
- Objekt A Baujahr 1947 / Denkmalschutz (Denkmalschutz-AfA)
- Objekt B Baujahr 1956 / kein Denkmalschutz

Sehr gute Vermietungssituation auf Grund der Ausstattungen und der Lage - ideal für Kapitalanleger und Eigennutzer!!!

Nehmen Sie einen Besichtigungstermin wahr, um sich von diesem außergewöhnlichen Objekt überzeugen zu können.

Termine sind nach Absprache mit Herrn Hahn möglich.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers / Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die angezeigten Grundrisse sind nicht Maßstabsgetreu dargestellt. Im Grundriss abgebildete Möblierungen dienen nur zur Veranschaulichung bzw. als Einrichtungsvorschläge und sind nicht Bestandteil des Angebotes. Dieses Angebot ist freibleibend und erfolgt vorbehaltlich eines zwischenzeitlichen Verkaufs.

Ausstattungsbeschreibung

Sonstiges

Die Kernsanierung beider Mehrfamilienhäuser fand von 1994 bis 2002 statt.

Die wichtigsten Maßnahmen waren:

- Dacheindeckung inkl. 160 mm Dämmung und Dachklempnerarbeiten im Objekt A 1995 u. im Objekt B 1999 / komplett mit Biberschwanzziegel
- Neugestaltung der Außenfassade im Objekt A 1998 u. im Objekt B 2002 / Silikonharzputz
- Einbau zweier Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung im Objekt A 1994 u. im Objekt B 1998
- Erneuerung sämtlicher wasser-, gas- u. stromführenden Leitungen im Objekt A 1994 bis 1998
- Erneuerung sämtlicher wasser-, gas- u. stromführenden Leitungen im Objekt B 1998 bis 2002
- Erneuerung aller Sanitäranlagen und Rekonstruktion aller Bäder im Objekt A und B von 1994 bis 2002
- Einbau von Terrassen, Balkonen, Dachterrassen in Objekt A; 1995, 1996, 2009 u. 2017
- Einbau von Terrassen, Balkonen, Dachterrassen und Loggia in Objekt B; 2000, 2002, 2004, 2008 u. 2012
- Ersatz sämtlicher Fenster durch Holz- u. Kunststoff-Isolierglasfenster im Objekt A 1994
- Ersatz sämtlicher Fenster durch Holz- u. Kunststoff-Isolierglasfenster im Objekt B 1998

Weiterhin fanden in beiden Objekten stetig Erneuerungen, Sanierungen und Umbauten statt:

- alle Holzfenster in 2018 neu gestrichen worden
- Sanierung der Garagendächer in 2018
- Neubau einer separaten Wohneinheit mit Doppelgarage am Objekt A in 2020 (Eigenheim-Charakter)
- Außenfassade beider Häuser neu gestrichen in 2020
- Umbau des Nebengelasses zur Doppelgarage in 2022
- Einbau neuer Brennwertthermen im Objekt A 2025 und im Objekt B 2024
- Erneuerung der Klingelanlagen in 2025
- Streichen der Holzfenster geplant für Sommer 2026

Objektbilder



Ausschnitt Rückansicht Objekt A



Rückansicht Objekt A



Neubau (2020) am Objekt A



Rückansicht / Innenhof Objekt A



Rückansicht / Innenhof Objekt B



Innenhof Objekt B



Parkplätze, Gartennutzung u. Nebengelass



Rückansicht Objekt A u. B