Tradition trifft Moderne – charmantes Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Potenzial!

Bahnhofstraße 11, 09618 Brand-Erbisdorf

Details

ImmoNr	767
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Kaufpreis	185.000,00 €
Außen-Provision	6,00 %
zzgl. MwSt. auf Provision	Nein
Wohnfläche	ca. 221 m²

Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 300 m²
Baujahr	1903
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis

Ihr Ansprechpartner
Frau Sindy Neubert
silverIMMOtion GmbH
Dorfstraße 30
09638 Lichtenberg/Erzgebirge

Tel./Mobil: 037323 55055 / 0171 8132746
Fax: 037323 55016
E-Mail: info@anfragen-silverimmotion.de

Endenergiebedarf	185,8 kWh/(m²a)	Befeuerung	Gas
Energieausweis gültig bis	31.08.2036	Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr lt.	1903	Etagenzahl	2
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Kabel Sat TV	Ja
		Stellplätze	5 Freiplätze

Beschreibung

Historischer Charme trifft auf vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1903, das seinen besonderen Charakter mit zahlreichen Modernisierungen und einer attraktiven Nutzungsperspektive verbindet.

Die Immobilie vereint Wohn- und Gewerbeflächen und bietet damit interessante Möglichkeiten für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Betreiber von Ferienunterkünften. Die Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss werden derzeit als Ferienwohnungen vermietet und sind vollständig ausgestattet.

In den vergangenen Jahren wurde das Objekt kontinuierlich gepflegt, instand gehalten und modernisiert. So wurden unter anderem 2010/2011 die Kunststofffenster und Türen erneuert sowie Bäder und Fassade modernisiert. Weitere Renovierungen der Wohneinheiten, insbesondere an Böden, Bädern und Küchen, erfolgten laufend. Auch die Außenbereiche wurden instandgesetzt und aufgewertet. Die Heizungsanlage wurde 2021 durch einen Viessmann Gas-Brennwertkessel erneuert.

Ein besonderer Pluspunkt für den zukünftigen Eigentümer: Die Wohneinheiten werden vollständig möbliert und inklusive der vorhandenen Einbauküchen verkauft. Die bestehende Ausstattung ermöglicht somit eine unmittelbare Fortführung der Ferienvermietung, ohne dass zunächst umfangreiche Investitionen in die Möblierung erforderlich sind.

Die Kombination aus historischem Gebäudecharakter, laufend durchgeführten Modernisierungen und der bestehenden Ferienvermietung macht das Objekt zu einer interessanten Anlage mit vielseitigen Perspektiven. Darüber hinaus bieten die vorhandenen Flächen Potenzial für eine alternative Nutzung – vorbehaltlich der jeweils erforderlichen baurechtlichen und örtlichen Voraussetzungen.

Eine interessante Gelegenheit für alle, die den Charme einer historischen Immobilie mit einer bereits etablierten Nutzung und zeitgemäßer Ausstattung verbinden möchten.

Ihr Ansprechpartner
Frau Sindy Neubert
silverIMMOtion GmbH
Dorfstraße 30
09638 Lichtenberg/Erzgebirge

Tel./Mobil: 037323 55055 / 0171 8132746
Fax: 037323 55016
E-Mail: info@anfragen-silverimmotion.de

Ausstattung

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich gepflegt, modernisiert und in verschiedenen Bereichen aufgewertet. Zahlreiche Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen sorgen für einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard und unterstreichen den guten Pflegezustand der Immobilie.

Ausstattung:

Öffentliche Trinkwasser- und Abwasserversorgung
Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
2021 Erneuerung der Heizungsanlage durch einen modernen Viessmann Gas-Brennwertkessel
Erneuerte Elektroinstallation in Kupfer
Dacheindeckung mit Bitumenschindeln
Kunststofffenster und Türen, erneuert 2010/2011

Laufende Modernisierungen und Renovierungen:

2010/2011: Erneuerung der Kunststofffenster und Türen sowie Modernisierung der Bäder und Fassaden
2014: Wohneinheit im Dachgeschoss – neues Laminat verlegt und Wände frisch gestrichen
2015: Wohneinheit im Obergeschoss – neues Laminat verlegt und Wände frisch gestrichen
2015: Außentreppe neu gesetzt
2016: Wohneinheit im Obergeschoss – Bad umfassend renoviert und neue Wohnungseingangstür eingebaut
2017: Wohneinheit im Dachgeschoss – Küchenboden mit neuem Laminat ausgestattet
2019: Wohneinheit im Dachgeschoss – Bad renoviert
2020: Hofmauer instandgesetzt, Zaunanlage zum Nachbargrundstück erneuert und praktische Mülltonnenbox errichtet
2021: Wohneinheit im Obergeschoss – Küche renoviert
2021: Erneuerung der Heizungsanlage durch einen Viessmann Gas-Brennwertkessel
2024: Außenstufen mit Granitplatten hochwertig aufgewertet
2025: Wohneinheit im Dachgeschoss – Bad erneut modernisiert und Boden mit Vinylplatten ausgestattet

Die kontinuierlichen Investitionen der vergangenen Jahre zeigen, dass die Immobilie laufend instand gehalten und schrittweise modernisiert wurde. Dadurch bietet das Wohn- und Geschäftshaus eine attraktive Kombination aus bestehender Substanz und bereits umgesetzten Modernisierungsmaßnahmen.

Lage

Zentral, gut erreichbar und mit kurzen Wegen – das Wohn- und Geschäftshaus in der Bahnhofstraße 11 befindet sich in attraktiver innerstädtischer Lage von Brand-Erbisdorf.

Die traditionsreiche Bergstadt im Landkreis Mittelsachsen bietet eine solide Infrastruktur und verbindet die Vorzüge einer überschaubaren Kleinstadt mit einer guten regionalen Anbindung. Im näheren Umfeld der Immobilie befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch das Stadtzentrum und der Marktplatz sind bequem erreichbar.

Die zentrale Lage bietet ideale Voraussetzungen für die Kombination aus Wohnen und Gewerbe. Bewohner profitieren von kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens, während die gewerbliche Nutzung von der guten Erreichbarkeit und der innerstädtischen Präsenz des Standortes profitiert.

Brand-Erbisdorf verfügt über eine vielfältige Infrastruktur mit Schulen, Kindertagesstätten, medizinischer Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten und zahlreichen Freizeit- und Vereinsangeboten. Die Universitäts- und Silberstadt Freiberg liegt nur rund 6 km entfernt und erweitert das Angebot um zahlreiche Arbeitsplätze, Bildungs-, Kultur-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort gut angebunden. Über die B 101 besteht eine direkte Verbindung nach Freiberg und in das regionale Straßennetz. Die Autobahn A4 ist über die Anschlussstelle Siebenlehn in etwa 30 Minuten erreichbar. Damit sind auch die Oberzentren Chemnitz und Dresden gut erreichbar.

Neben der funktionalen Infrastruktur überzeugt das Umfeld durch seine landschaftlichen Reize und die historische Prägung als Bergbaustadt. Die umliegenden Wälder und Naherholungsgebiete bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung.

Sonstige Angaben

Die beiden Wohneinheiten im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss sind derzeit als Ferienwohnung vermietet.

Das Objekt wird möbliert verkauft!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir vertrauliche und detaillierte Informationen zu unseren Angeboten an Sie nur weitergeben können, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre Kontaktdaten, Namen, Adresse sowie Ihre Telefonnummer, unter der wir Sie tagsüber erreichen können, angeben. Um unnötige Nachfragen zu vermeiden, bitten wir Sie, das Kontaktformular vollständig auszufüllen. Denn nur so können wir auf Ihre Anfrage möglichst schnell reagieren.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Frau Sindy Neubert
silverIMMOtion GmbH
Dorfstraße 30
09638 Lichtenberg/Erzgebirge

Tel./Mobil: 037323 55055 / 0171 8132746
Fax: 037323 55016
E-Mail: info@anfragen-silverimmotion.de