Vom Büro zur großzügigen Wohnung – helle Erdgeschosseinheit mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten!

Neue Gasse 7, 09573 Augustusburg / Erdmannsdorf

Details

ImmoNr	771	Gesamtfläche	ca. 176 m²
Objekttyp	Maisonette	Anzahl Zimmer	7
Kaufpreis	107.000,00 €	Bürofläche	ca. 114 m²
Außen-Provision	3,00 %	Nebenfläche	ca. 62 m²
zzgl. MwSt. auf Provision	Nein	Baujahr	1996
Wohnfläche	ca. 176 m²	Zustand	Gepflegt

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

Energieausweis	Verbrauchsausweis	wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch	59 kWh/(m²a)	Boden	Fliesen, Teppichboden
Energieausweis gültig bis	17.10.2029	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Baujahr lt. Energieausweis	1996	Stellplätze	auf dem Grundstück vorhanden

Beschreibung

WICHTIG: Der angegebene Preis ist kein Einzelkaufpreis.
Diese Einheit wird ausschließlich zusammen mit den zwei weiteren Einheiten im 1. Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses für insgesamt 235.000 € verkauft.

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Büro-/Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit zugehörigen Flächen im Kellergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in 09573 Erdmannsdorf.

Die Einheit wurde bislang als Ingenieurbüro genutzt und bietet aufgrund ihrer großzügigen Raumaufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einer weiteren gewerblichen Nutzung als Büro, Planungs- oder Ingenieurbüro, Beratungsunternehmen, Praxis oder vergleichbarer Tätigkeit wäre auch eine Umnutzung zu Wohnzwecken möglich. Die konkrete Umsetzung und erforderliche Genehmigungen sind im Vorfeld zu prüfen.

Die Einheit verfügt über vier großzügige, helle Räume sowie einen separaten Beratungs-/Tagungsraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Archiv, einen Abstellraum, eine Küche und ein WC. Die vorhandene Raumstruktur bietet somit gute Voraussetzungen für eine individuelle Nutzung und flexible Gestaltung.

Zum Angebot gehören außerdem zwei Stellplätze sowie eine Garage.

Die Eigentümerin veräußert drei Einheiten des Wohn- und Geschäftshauses ausschließlich gemeinsam als Gesamtpaket.

Das Gesamtpaket umfasst:

Büro-/Gewerbeeinheit EG/Kellergeschoss: 107.000 €
Wohnung 1. OG rechts: 64.000 €
Wohnung 1. OG links: 64.000 €

Gesamtkaufpreis: 235.000 €

Käuferprovision: 3,00 % vom Gesamtkaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt.

Die einzelnen Einheiten werden zur besseren Darstellung in separaten Exposés präsentiert. Ein Einzelverkauf ist nicht vorgesehen. Der Erwerb erfolgt ausschließlich gemeinsam als Gesamtpaket.

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

Raumaufteilung:
- 4 großzügige Büroräume, jeweils mit Fenster
- 1 Beratungs-/Tagungsraum
- 1 Küche
- 1 WC (wandgehangenes WC, Waschtisch, Zwangsentlüftung)
- 1 Archiv
- 1 Abstellraum
- 2 Stellplätze
- 1 Garage mit elektr. Schwingtor

- Stahlspindeltreppe zum Kellergeschoss
- Alarmanlage über Bewegungsmelder

Die vorhandene Ausstattung und Raumaufteilung bietet eine gute Ausgangsbasis für einen sofortigen oder individuell angepassten gewerblichen Einsatz oder bietet interessantes Potenzial für eine Umnutzung zu einer großzügigen Wohneinheit. Die vorhandenen, leichten Zwischenwände sind überwiegend als nichttragende Gipswände ausgeführt und ermöglichen dadurch eine flexible Anpassung der Raumaufteilung.

Zum Mehrfamilienhaus:
- öffentliche Trinkwasservorgerung
- Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
- Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung (2015 Austausch Kessel)
- Telefon sowie TV-Kabelanschluss (Antennengeminschaft)
- Satteldach mit Gaube, Dacheindeckung Betondachsteine aus dem Jahr 1996
- Elektrik erneuter (in Kupfer) aus dem Baujahr
- Kuststofffenster 2-fach-isoverglast mit mechanischen Außenrollos
- Außenansicht: geputzt u. gestrichen, Wärmedämmfassade
- massive Bauweise mit Stahlbetondecken

Sanierungen / Modernisierungen in den letzten Jahren:
- 2015 Austausch Heizkessel
- 2024 Fliesenreparatur Balkone
- 2025 Austausch Heizungsregler u. neue Türschließer

Lage

Die angebotenen Büro-/Gewerbeeinheit befindet sich im Erd- bzw. Kellergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in der Neuen Gasse 7 im Ortsteil Erdmannsdorf der Stadt Augustusburg, im Landkreis Mittelsachsen.

Erdmannsdorf liegt idyllisch im Zschopautal und zeichnet sich durch ein gewachsenes Ortsbild sowie die reizvolle Umgebung des Erzgebirgsvorlandes aus. Die Kombination aus ruhiger, naturnaher Wohnlage und

der guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte bietet attraktive Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Die Immobilie befindet sich in einer innerörtlichen Lage und bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu Augustusburg, Flöha und Chemnitz. Die umliegende Landschaft mit ihren vielfältigen Möglichkeiten für Spaziergänge, Ausflüge und Erholung unterstreicht die Wohnqualität des Standortes.

Erdmannsdorf verfügt über eine gute Anbindung an das regionale Straßen- und öffentliche Verkehrsnetz. Über die umliegenden Verkehrsachsen sind sowohl Chemnitz als auch Flöha und Augustusburg gut erreichbar. Der Haltepunkt Erdmannsdorf-Augustusburg bietet zudem Anschluss an die Zschopautalbahn und damit eine weitere Möglichkeit der regionalen Anbindung.

Die Umgebung verbindet die Vorzüge einer ruhigen, gewachsenen Ortslage mit der Nähe zu den infrastrukturellen und wirtschaftlichen Angeboten der umliegenden Städte. Damit eignet sich der Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine Wohnimmobilie in naturnaher Umgebung mit guter regionaler Erreichbarkeit suchen.

Ein attraktiver Wohnstandort für alle, die Wert auf ein ruhiges und naturnahes Umfeld legen, ohne auf die Nähe zu den Städten und deren vielfältigen Angeboten verzichten zu müssen.

Sonstige Angaben

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