



Eine lukrative Geldanlage in begehrter Wohnlage!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger zentraler Lage, in einem ruhigen Randgebiet der Großen Kreisstadt Aue, auf dem Zeller Berg - eine sehr begehrte Lage für Mietinteressenten.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Grund- und Mittelschule sowie das Gymnasium. Apotheken, Banken, Ärzte und Tierärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Anschluss an dem öffentlichen Nahverkehr ist gegeben und der Autobahnzubringer A72 ist schnell erreichbar.

## Details

Objekt-ID:	RH1024
Lage:	08280 Aue
Immobilienart:	Mehrfamilienhaus
Zimmer:	24
Grundstücksfläche:	ca. 760,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 646,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	ca. 646,00 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1928

## Energieeffizienz

Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Befeuerungsart:	Gaszentralheizung
Energieeffizienzklasse:	D
Energiekennwert:	100,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)

25 50 75 100 125 150 175 200 225

## Objektbeschreibung

Dieses 3-geschossige Reihenmittelhaus im Stadtteil Zeller Berg steht zum Verkauf. Es wurde ca. 1928 erbaut, ist vollständig unterkellert und im Dachgeschoss wurde weiterer Wohnraum geschaffen.

Durch eine Durchfahrt erreichen Ihre Mieter den Innenhof der eine große Gartenfläche mit einem schönen Spielplatzbereich zur gemeinsamen Nutzung bietet. Hier besteht die Möglichkeit Kfz-Stellplätze für Ihre Mieter zu schaffen. Pro Geschoss gibt es 2 Mieteinheiten. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich aktuell ein Gewerbe, in dem ein Bäckereiverkauf betrieben wird und eine 2-Raum-Wohnung. Das Mehrfamilienhaus ist ab dem 1. Obergeschoss mit 3- oder 4-Raum-Wohnungen ausgestattet. Für die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss wurde eine Balkonanlage installiert. Insgesamt beträgt die Mietfläche ca. 646 m<sup>2</sup>.

Seit 1992 werden die Wohnungen schrittweise renoviert, saniert und modernisiert. Ebenfalls sind die Außen- und Nebenanlagen weitest gehend auf dem neusten Stand.

Abstellräume sind im Keller und Spitzboden für jeden Mieter vorhanden. Eben-so gibt es Abstellkammern im Treppenhaus die von den Mietern genutzt werden können.

Aktuell erwirtschaftet das Objekt eine Jahresmiete von ca. 33.600,00 EUR und entspricht dem jetzigen Vermietungsstand (nicht vollvermietet). Bei Vollvermietung und Anhebung der Mieten lassen sich Mieteinnahmen von ca. 43.882,80 EUR erzielen.

Machen Sie sich ein eigenes Bild von diesem interessanten Investitionsobjekt und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

## Ausstattungsbeschreibung

Heizung: Erdgastherme (Etagenheizung), 1194/95 Palettenheizkörper

Medien: Strom-, Telefon-, Wasser-, Abwasser-, Kanal-, Erdgasanschluss

Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung 1992/93 alle erneuert/Schallschutz

Türen: Hauseingangstür 1992/93 neu, Holztür vor Durchfahrt, tlw. alte und neue Holztüren - tlw. mit Glaseinsatz, Balkontüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Fassade: geputzt, gestrichen – Straßenseite 2004 neu, Hofseite 2007 neu, Granitsockel

Dach: Satteldach, Pretlithschindeln (Straßenseite 2011 neu), Gauben mit Schieferdeckung

Decken: Holzkonstruktion, tlw. abgehängte Decken

Treppen: Terrazotreppe, Holztreppe zum Spitzdach

Fußböden: Holzdielung, Trittschaldämmung, Spannplatten, Hausflur gefliest, Textilbeläge, PVC, Fliesen, tlw. Laminat usw.

Anbauten: Balkone mit Betonfußboden und Metallgeländer mit Holz

Elektrik: auf und unter Putz

## Sonstiges

Weitere Infos und Eckdaten gerne auf Anfrage.

Sollte diese Immobilie nicht Ihre Suchkriterien erfüllen, finden Sie weitere Objekte auf unserer Website: [www.hersieg.de](http://www.hersieg.de)

Wir suchen!

Viele unserer Kauf- und Mietinteressenten suchen über uns laufend Wohnungen und Häuser zum Kauf oder zur Miete.

Wir erstellen Ihnen auch einen optimalen, bankenunabhängigen, individuell auf Sie zugeschnittenen Finanzierungsplan für Ihre Wunschimmobilie.

Durch unsere langjährigen Erfahrungen im Immobilien- und Finanzierungsbereich und durch unsere kompetente Einschätzung der Marktlage erstellen wir für jeden Interessenten die beste Lösung.

Es erwartet Sie eine höchst diskrete, entspannte Atmosphäre, wo Sie genau die Fragen stellen können, die Ihnen persönlich wichtig sind.

Bitte kontaktieren Sie uns, diskrete und kompetente Abwicklung ist garantiert.

## Objektbilder



Badezimmer DG



Küche DG



Wohnzimmer 2 OG



Zimmer 2. OG



Zimmer DG



Balkon 2 OG



Flur 2. OG



Treppenhaus



Durchgang Hauseingang



Rückansicht mit Balkonen



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen  
Erzgebirgskreis

Paulus-Jenisius-Straße 24  
09456 Annaberg-Buchholz

## Auszug aus dem Liegenheitskataster Liegenheitskarte 1:1000

Erstellt am 09.09.2021



Maßstab 1:1000  
Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz.  
Der Auszug aus dem Liegenheitskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.  
Gefertigt durch: ÖBM Wulke, Detlef, Markt 5, 09111 Chemnitz

Flurkarte



Erdgeschoss neu



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss