



08056 Zwickau

Attraktive-Kapitalanlage: Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Zwickau



536 m²
Wohnfläche

250 m²
Grundstücksfläche

12
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	536 m ²
Grundstücksfläche	250 m ²
Zimmer	12
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
vermietbare Fläche	536

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Allgemeine Infos

vermietet	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuierung

Fernwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja

Dachform

Satteldach ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Ursprungsbaujahr ca. 1874
- Grundstückgröße ca. 250 m²
- Wohn- und Gewerbeflächen
- Gewerbe (EG): Verkaufsraum ca. 128 m², Lager/Sozialräume ca. 69 m²
- Wohnungen: 4 Einheiten, Größen zwischen 76 m² und 93 m²
- Gesamte Wohnfläche = ca. 339 m² / Gesamte Wohn-Nutzfläche = 536 m²

Übersicht über die Sanierungen:

- 1994: Generalsanierung mit neuen Fenstern
- 2014: Umbau Erdgeschoss, Fassadensanierung, Dach- und Dachfenstersanierung
- 2016–2018: Kernsanierung der Wohnungen (Leitungen, Sanitärausstattung, Einbauküchen, Böden)
- 2021: Rückbau von Lüftungsrohren
- 2022: Sanierung Flachdach und Gusseisenabflussrohre

Wohnungsaufteilung:

- 1. OG: 93 m², 3 Zimmer, Dachterrasse
- 2. OG: 85 m², 3 Zimmer, Balkon
- 3. OG: 85 m², 3 Zimmer, Balkon
- 4. OG: 76 m², 3 Zimmer

Heizung:

- Fernwärme mit jährlicher Wartung
- Heizung mittels Radiatoren in Wohnungen und Gewerbebereich

Hinweise:

- Keine Bau- und Altlasten
- Kein Denkmalschutz
- Dachgeschossausbau möglich
- Keine Stellplätze und keine Feuchtigkeitsprobleme laut Verkäufer

Die Mieten im Einzelnen:

- Nettokaltmiete pro Monat insgesamt € 3.450,00:
- Erdgeschoss € 1.450,00
- 1. Obergeschoss € 420,00
- 2. Obergeschoss € 590,00
- 3. Obergeschoss € 590,00



- 4. Obergeschoss € 400,00



Beschreibung

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Zwickau

- Perfekte Lage
- Beste Infrastruktur
- Kein Renovierungsstau

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche in Zwickau. Das Gebäude aus dem Jahr 1874 steht auf einem Grundstück von etwa 250 m² und bietet eine solide Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung.

Im Erdgeschoss befindet sich eine vermietete Gewerbefläche mit einer Verkaufsfläche von rund 128 m² sowie zusätzlichen Lager-, Sozial- und Toilettenräumen von ca. 69 m². Die Fläche wurde 2014 für den Einzelhandel umgebaut. Darüber befinden sich vier vermietete Wohnungen mit Größen zwischen 76 und 93 m², jeweils mit drei Zimmern, Küche, Bad, Diele und Abstellraum. Die Wohnung im ersten Obergeschoss bietet Zugang zu einer Dachterrasse, während die Einheiten im zweiten und dritten Obergeschoss über Balkone verfügen.

Das Gebäude wurde kontinuierlich saniert und modernisiert. 1994 erfolgte eine Generalsanierung mit neuen Fenstern. 2014 wurde die Fassade gestrichen und das Dach inklusive Dachfenstern saniert. Zwischen 2016 und 2018 fanden umfangreiche Kernsanierungen der Wohnungen statt, darunter der Austausch von Zimmertüren, Leitungen, Sanitärausstattungen sowie der Einbau hochwertiger Einbauküchen. Fußböden wurden durch langlebigen Vinylboden ersetzt. Zusätzlich wurden 2021 Lüftungsrohre zurückgebaut und 2022 das Flachdach sowie die Abflussrohre saniert.

Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt insgesamt 3.450 Euro pro Monat. Davon entfallen 1.450 Euro auf die Gewerbefläche und 2.000 Euro auf die Wohnungen. Das Gebäude wird durch Fernwärme beheizt; Heizkörper sind in allen Einheiten installiert.

Das Dachgeschoss bietet Potenzial für einen möglichen Ausbau. Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt und verfügt über keine Stellplätze. Feuchtigkeitsprobleme existieren nach Angaben der Verkäufer nicht.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage ist eine solide Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen und Entwicklungspotential.

Lage

Das Haus liegt in einer attraktiven und zentralen Lage von Zwickau, einer Stadt mit reicher Geschichte und moderner Lebensqualität. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, was eine hervorragende Anbindung an sämtliche städtische Einrichtungen und Dienstleistungen gewährleistet.

Zahlreiche Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und Wochenmärkte befinden sich in direkter Umgebung und bieten eine komfortable Nahversorgung. Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Bushaltestellen und der Bahnhof Zwickau sind in kurzer Zeit erreichbar, wodurch die Mobilität innerhalb und außerhalb der Stadt gesichert ist.

Die Nähe zum Schwanenteichpark sowie weiteren Grünanlagen lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Freien ein. Darüber hinaus bietet Zwickau kulturelle Highlights wie das August-Horch-Museum, das Theater Plauen-Zwickau und eine historische Altstadt, die mit Cafés und Restaurants



zum Verweilen einlädt.





























