



Exposé K114 Wohn- und Geschäftshaus

Adressinfo

Straße	Poststraße 1 in 08209 Auerbach
Stadtteil	Stadtmitte

Erwerbskondition

Käuferprovision	21.420,00 €
Kaufpreis	600.000,00 €



Objekteckdaten

Grundstück	ca.	1.434 m ²
Wohnfläche	ca.	470,26 m ²
Gewerbefläche	ca.	1.056 m ²
vermietbare Fläche	ges.	1.526 m ²
Anzahl Etagen		6
Anzahl Gewerbe		4
Anzahl Wohnungen		6
Anzahl Einheiten	ges.	10
Anzahl Stellplätze		18

Mietsituation

Nettomiete IST	p.a.	ca. 24.000,00 Euro
Nettomiete Soll	p.a.	82.404,00 Euro
		(bei 4,50 €/m ² vermietbarer Fläche p.M. * 12M.)
Vermietungsstand		teilweise vermietet

Homepage direkt Link





Gebäudeausstattung

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus ist ein, für die Stadt Auerbach, typisches Mehrfamilienhaus aus dem 1900 Jahrhundert. Eine Gebäudesanierung fand in den Jahren 1993-1994 statt.

überwiegende Gebäudeausstattung:

1) Dacheindeckung

- naturschiefer Eindeckung / Dachkuppel mit Kupfereinkleidung (Reparatur notwendig)

2) Mauerwerk

- Ziegelmauerwerk mit teilweise farbigen Außenputz

3) Fenster

- Kunststoff Verbundfenster mit Isolierglas im 4.OG-DG (Wohntage)

- Velux Holzfenster in der Dachgeschoss Wohntage

- Holzkastenfenster in EG-3.OG Gewerbeetagen (3.OG bereits Erneuerung auf neue Holzverbundfenster)

4) Heizung

- Gaszentralheizung im Heizungskeller für die Gewerbeflächen EG - 2.Obergeschoss

- 3.OG und Wohneinheiten besitzen eigene Gasetagenheizungen

5) ortsübliche Erschließung

- Frischwasser – Erdgas – Elektro – Telefon/DSL (Glasfaserausbau bereits erfolgt)

6) Abwasser

- in Kanalisation eingebunden

7) Stellplätze

- eigene Hofeinfahrt mit ca. 18 Stellplätzen vorhanden / öffentliche Verkehrsflächen vor dem Objekt

8) Balkonanlage

- Balkonständerwerk für die Gewerbeflächen 1.OG-3.OG und Wohneinheit 2.1.

Aufteilung der Einheiten:

1) Erdgeschoss mit ca. 147 m² vermietbarer Gewerbefläche

2) 1.-3.Obergeschoss jeweils mit ca. 299-305 m² vermietbarer Gewerbefläche

3) 4.Obergeschoss-Maisonettewohnungen mit ca. 470 m² vermietbarer Wohnfläche

Energieinformationen aus Verbrauchsausweis

Energieverbrauchskennwert:	• Denkmalschutz
Energieeffizienzklasse:	• nicht bekannt
Heizungsart:	• Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger:	• Gas
Verbrauch inkl. Warmwasser:	• Ja

weitere Kennwerte

Alt-, Neubau	• Altbau mit Denkmalschutz
Baujahr	• ca. 1900
Sanierung	• 1993-1994
letzte Modernisierung	• 1994

Nebenflächen

Balkonanlage	• teilweise vorhanden
Gemeinschaftsräume	• keine
Nebenglass z. Einheit	• keine



Hinweise

1) Gebäude

- Instandsetzung Außenputz hofseitig mittelfristig notwendig
- Erweiterung der Balkonanlage ggf. über Bauantrag genehmigungspflichtig
- Holzkastenfenster in den Gewerbeeinheiten EG - 2.OG (Erneuerung ggf. mit Denkmalschutzbehörde zu prüfen)
- Abdichtung des auf den Innenhofanbaus befindlichen Balkons ist zu prüfen

2) Gewerbeeinheiten

- 2.Obergeschoss ist im Einzeldenkmal gehalten und verfügt über eine außergewöhnliche Wand- und Deckenvertäfelung sowie Blei-Ornamentik in Einzelfenster
- Erdgeschoss ist eine Instandsetzung und ggf. Trockenlegung des durch längeren Leerstandes aufgetretenen Feuchtigkeit notwendig
- 1.Obergeschoss ist mit geringen Renovierungsaufwand vermietbar

2) Wohnungen

- eine von sechs Wohnungen ist derzeit noch leerstehend (kein Sanierungsbedarf vorhanden, lediglich Grundreinigung und Neuvermietungsaktivitäten sind zu tätigen)
- ggf. Wartung der Gasetagenheizung ist vor Neuvermietung vorzunehmen

3) Grundstück

- eigenen Pkw-Zufahrt zum Innenhof ist gegeben / hier stehen zum Haus derzeit 18 Stellplätze den Mietern zur Verfügung
- Bodenrichtwert liegt bei 50,00 €/m² (Stand Gutachterausschuss 31.12.2024)
- im Jahr 2021 erfolgte eine umfassende Straßensanierung
- zum Mehrfamilienhaus gehören nachfolgende Flurstücke mit den jeweilig ausgewiesenen Flächen 573/7 (153m²), 573/8 (157m²), 1439/2 (314m²), 573h (530m²), 573l (280m²)

4) Baulastenverzeichnis

- die Abfrage des Baulastenverzeichnis ergab keine negativen Eintragungen

5) Berechnung Sollmiete p.A.

- 1.526m² vermietbare Fläche * 4,50€/m² * 12 Monate = 82.404 Euro Sollmiete ohne NK

6) Denkmalschutz

- das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1993 auf die Kulturdenkmalliste gesetzt
- bei den Sanierungsarbeiten 1993-1994 wurden unter anderem die Decken- und Wandmalereiarbeiten rekonstruiert, ebenfalls wurde das erhaltene Buchenholztreppengeländer und die Hauseingangstüre aufwendig instandgesetzt
- Kastenfenster wiederaufgearbeitet und vorhandene Bleiglasfenster rekonstruiert
- die Gewerbeeinheit 2.OG wurde umfassend im Sinne der Denkmalschutzrichtlinien rekonstruiert

Hausansicht Straßenseite Poststr. Ecke Robert-Blum-Str.

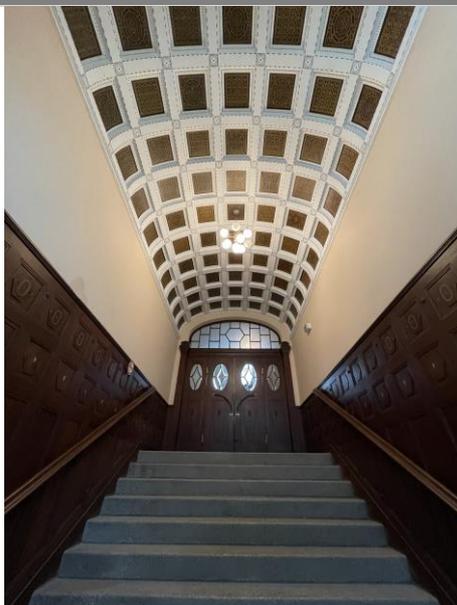


Hausansicht Straßenseite Poststr. Ecke Robert-Blum-Str.

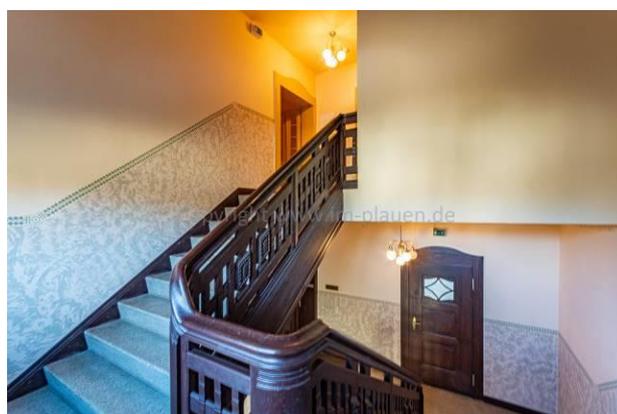


- Asphaltierter Innenhof mit ca. 18 Pkw Stellplätzen
- eigene Grundstückszufahrt von Robert-Blum-Straße
- Überfahrtsrecht für Nachbargrundstück besteht mündlich
- Putzschäden an Außenfassade sollten instandgesetzt werden

Eingangsbereich – Treppenhaus



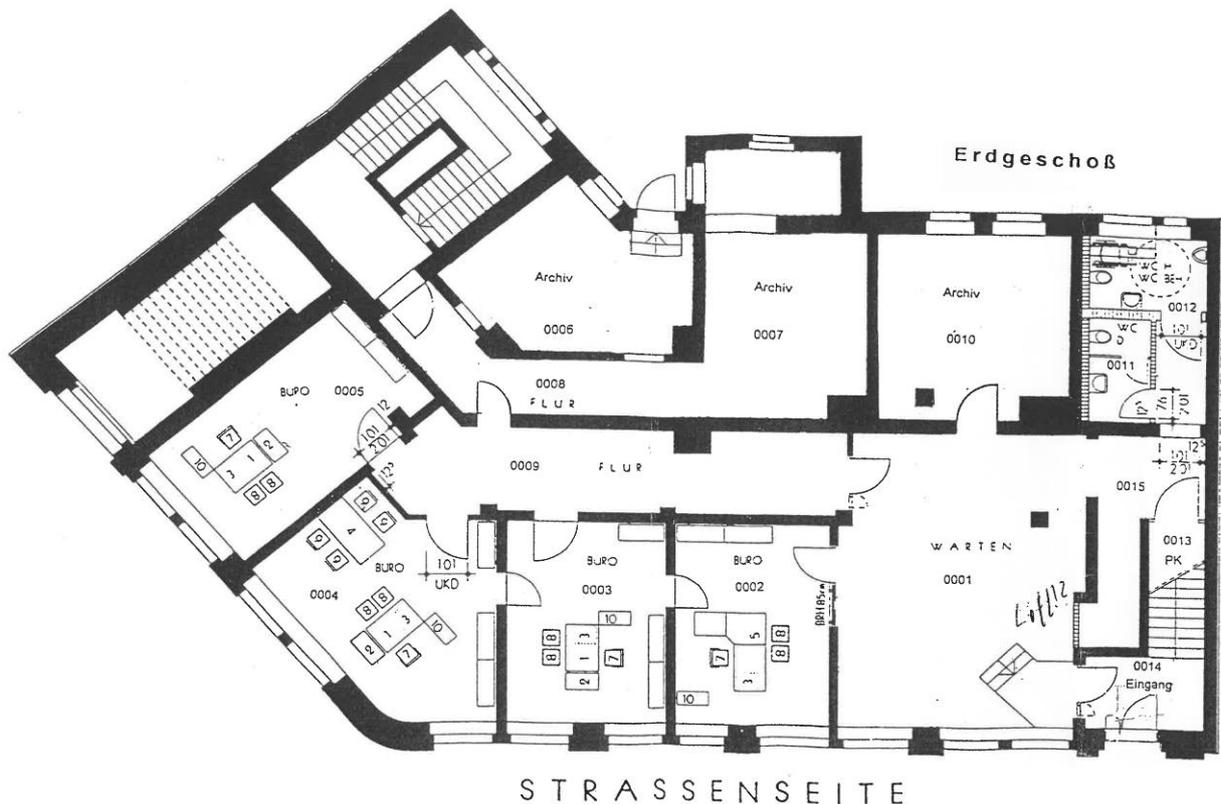
Treppenhaus 3.OG - Dachgeschoss



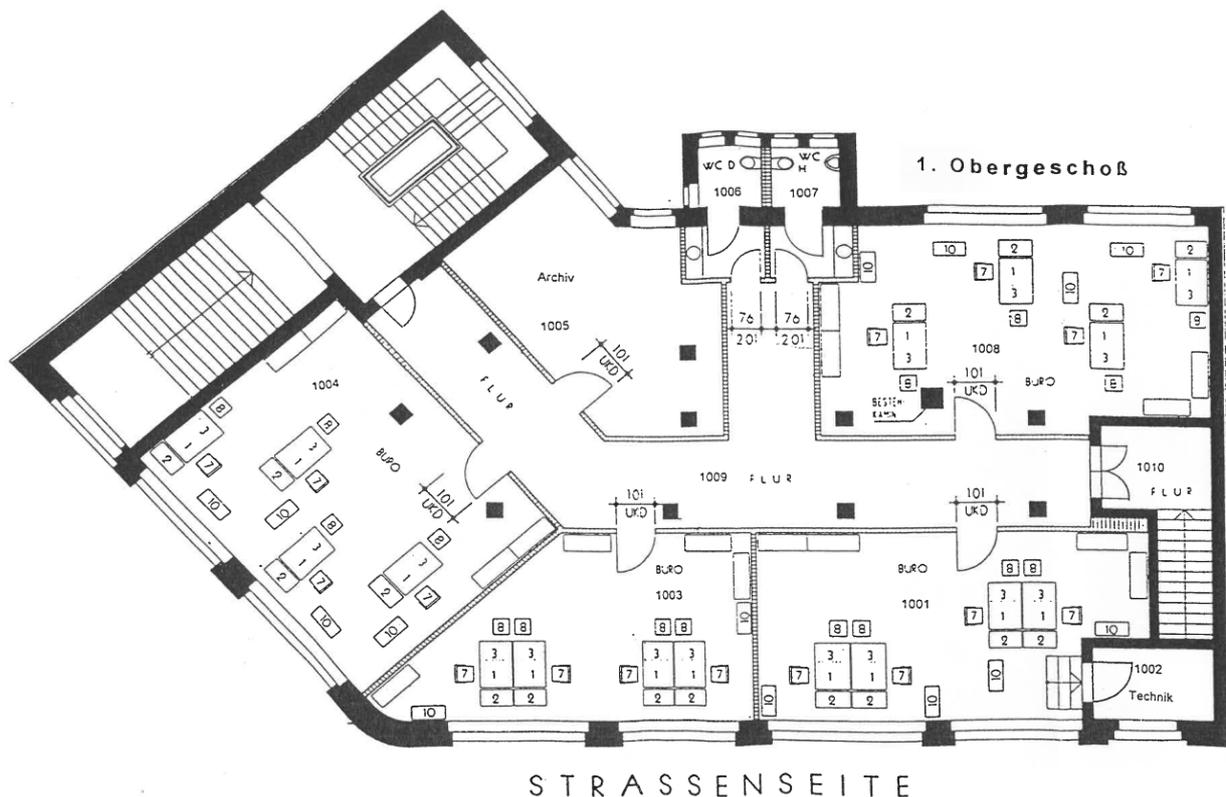
- Eingangsbereich mit historischer Holzwandverkleidung sowie Deckenbemalungen
- Steintreppen mit Holztreppengeländer
- Holzverbundfenster teilweise mit Blei-Ornamenten versehen



Erdgeschoss - Gewerbeeinheit

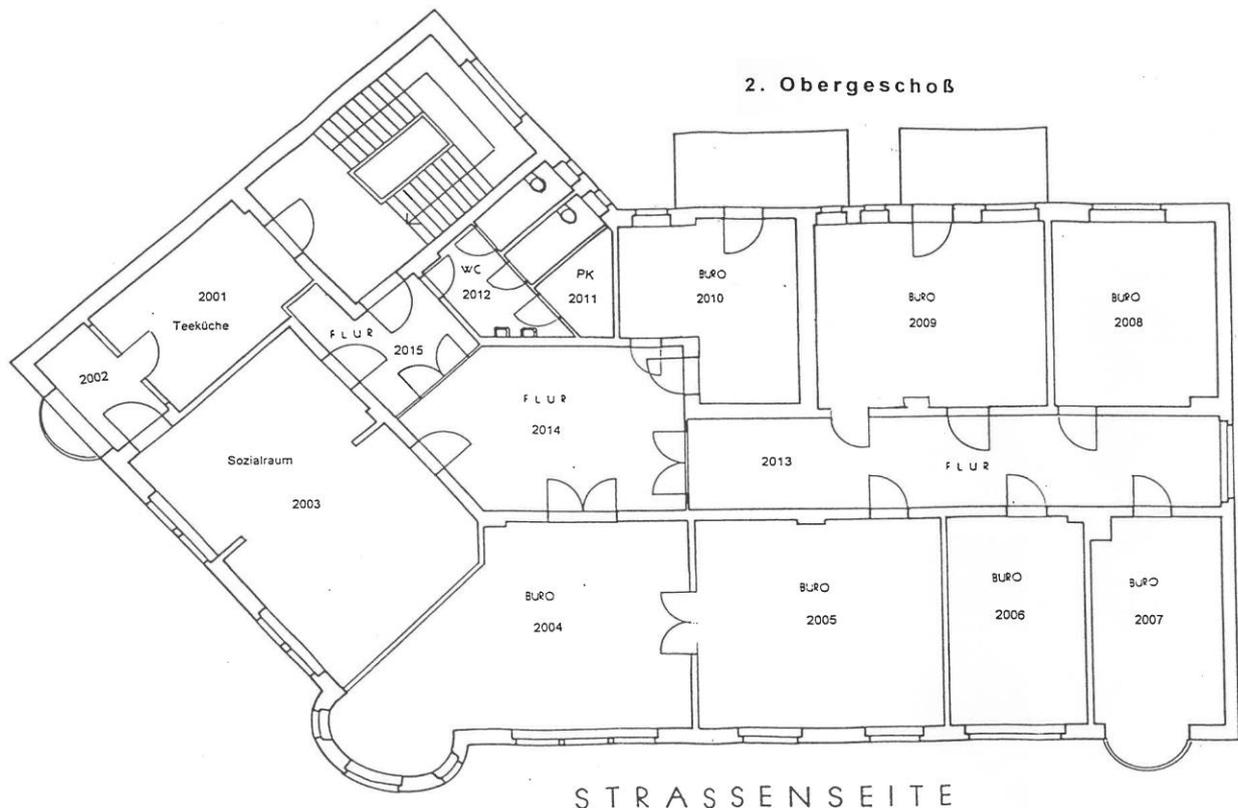


1. Obergeschoss - Gewerbeeinheit





2. Obergeschoss - Gewerbeeinheit





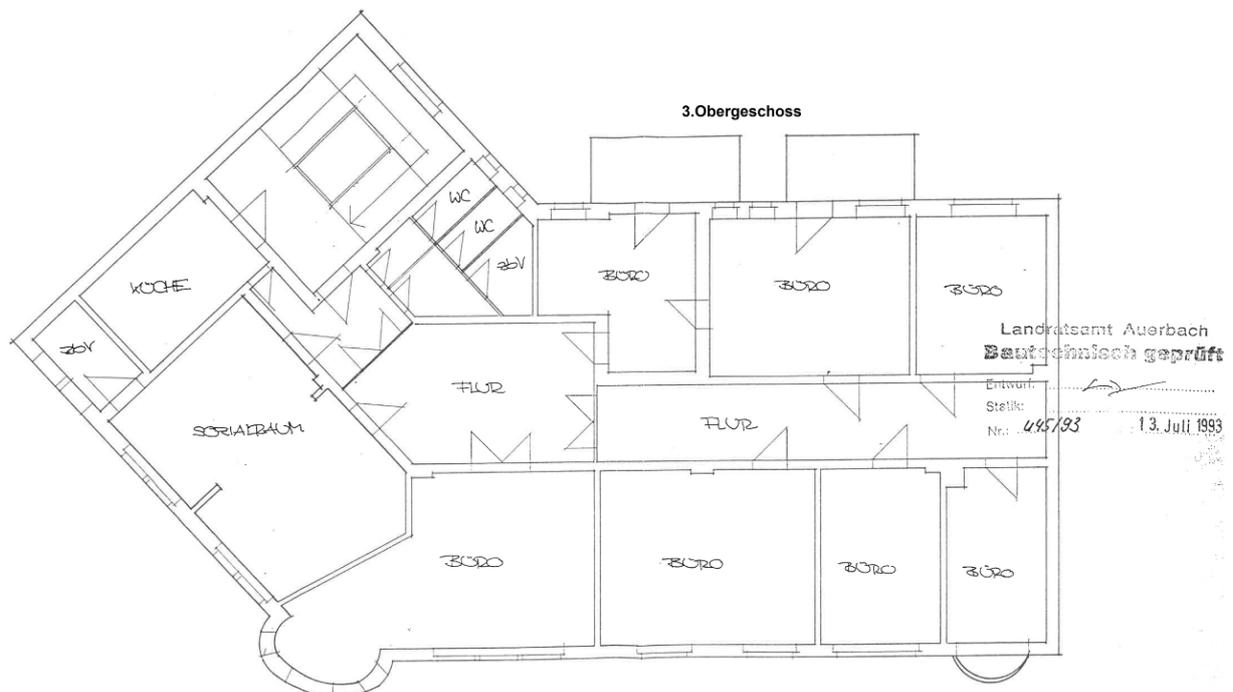
3.Obergeschoss - Gewerbeeinheit

- an Steuerbüro vermietet, keine Bildmaterial -

an Steuerbüro vermietet, keine Bildmaterial -

an Steuerbüro vermietet, keine Bildmaterial -

an Steuerbüro vermietet, keine Bildmaterial -





4.OG-Dachgeschoss – Wohneinheiten (Maisonette)





Vermietungseckdaten

Etage	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	4.OG	4.OG	4.OG	4.OG	4.OG
Art	GW	GW	GW	GW	WE 1.1	WE 2.1	WE 3.1	WE 4 + 5	WE 6.1	WE 7.1
Zimmer ca.	8	13	8	8	1/3	1/3	1/2	1/4	1/2	1/1
Größe ca.	147	299	305	305	82,02	82,82	67,41	118,47	70,61	48,93
vermietet	nein	nein	nein	Nov 1999	nein	Okt 2001	nein	Mai 2016	Feb 2011	nein
BK/Terrasse	nein	nein	Ja	Ja	nein	Ja	nein	nein	nein	nein

Auszug aus Flurkarte zu Flurstücken 573/7 – 573/8 – 1439/2 – 573h – 573l



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Vogtlandkreis
Postplatz 5
08523 Plauen

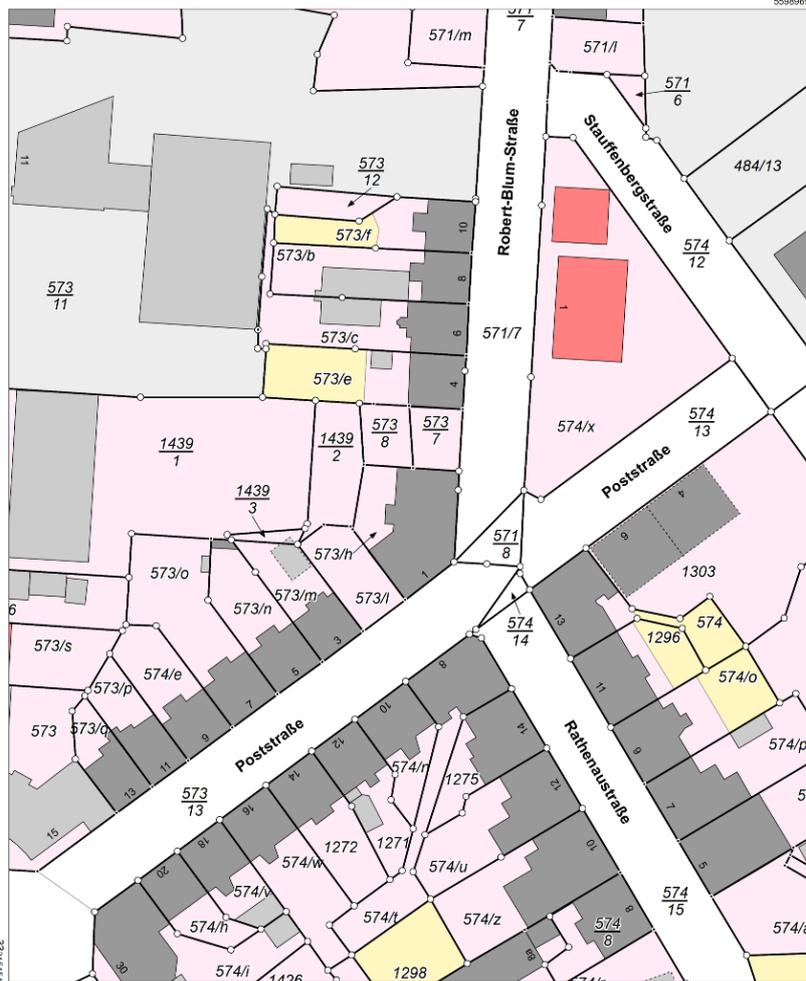
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.02.2022

Flurstück: 573/7
Gemarkung: Auerbach (1302)

Gemeinde: Stadt Auerbach/Vogtl.
Kreis: Vogtlandkreis



Maßstab 1:1000 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz.
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landratsamt Vogtlandkreis Amt für Kataster und Geoinformation, Postplatz 5, 08523 Plauen



Gebäudehighlights



Für Ihre Notizen
