

## Super Kapitalanlage 11-fach , 8,5% 04626 Schmölln mit Potenzial

Objekt: 30395 • 04626 Schmölln  
220.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	30395
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	04626
Ort	Schmölln
Wohnfläche	ca. 266 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 327 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	5
Grundstücksgröße	ca. 620 m <sup>2</sup>
Ladenfläche	ca. 77 m <sup>2</sup>
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Baujahr	1900
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	07.08.2030
wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Kaufpreis	220.000,00 €
Außen-Provision	5,95% Inkl. MWSt.
Kaltmiete	18.757,00 €

## Beschreibung

Es handelt sich um 2 Kleine Mehrfamilienhäuser auf einem ca. 640 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit insgesamt 5 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit. Grundsätzlich eignet sich die Gewerbeinheit zur Umnutzung in Wohnraum, vorausgesetzt die Stadt erteilt hierzu eine Genehmigung, was aber kein Problem darstellen sollte.

Die aktuelle Jahresnettomiete beträgt im Moment lt. Aussage des Eigentümers bei 18.757.-- €. Es kann jedoch sofort eine Mieterhöhung für alle Mieten auf 5.-- € vorgenommen werden, was eine zukünftige Nettomiete von 20.520 .-€ ausmacht.

Es ist Verhandlungssache, ob dies der jetzige Eigentümer noch vor dem Verkauf durchführen soll.

## Lage

Die Alexander-Puschkin-Straße 13 in 04626 Schmölln befindet sich in einem Wohngebiet, mit einer Mischung aus Einzel- und Mehrfamilienhäusern. Die Straße ist eine ruhige Wohnstraße. Es befinden sich mehrere Geschäfte zur Deckung des Bedarf des täglichen Lebens und Dienstleistungen.

Schmölln liegt im östlichen Teil von Thüringen in Deutschland. Es ist eine Stadt mit historischem Charme, geprägt von einer Mischung aus Alt- und Neubauten. In Schmölln gibt es eine gute Infrastruktur mit Geschäften, Schulen, Restaurants und anderen Annehmlichkeiten. Die Stadt liegt in einer ländlichen Umgebung mit viel Grün und einer ruhigen Atmosphäre. In der Nähe auch größere Städte oder Sehenswürdigkeiten, die von Interesse sind.

## Ausstattung Beschreibung

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde nach der Wende saniert. Bezuglich der Energieeffizienz sollte durch die Dämmung der Außenwände und der Decke zum Dachgeschoss eine nicht zu verachtende Verbesserung des Energieeffizienten zu erreichen sein.

## Impressionen



01



03



DSC\_6545



05



DSC\_6544



02



0CB22BE3-2E97-4F48-B1C7-7FF0A2B53DA8



AA3CCF00-265B-44DE-9703-CBC6A91D3399

## Ihr Ansprechpartner

Herr Michael Ewerth  
Europe Immo World Vertriebs-GmbH  
Berner Straße 71  
60437 Frankfurt

Telefon: +49 (0) 69-34868461

Mobil: +49 (0) 160 9536 5593

E-Mail: [info@europe-immo-world.de](mailto:info@europe-immo-world.de)  
Web: [www.europe-immo-world.de](http://www.europe-immo-world.de)

### 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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.