

# Anlageobjekt

## Wohn- und Geschäftshaus

### Waidmannsdorf



**Beste Geschäftslage für Anleger**

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt in zentraler Lage in Waidmannsdorf, mit bester Infrastruktur und ausgezeichneter Geschäftslage.

Es besteht aus zwei Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Baujahren. Die Wohneinheiten sind auf der Südseite über einen zentralen Hauseingang erreichbar. Die Geschäftslokale sind über die Nordseite begehbar.

Das Geschäfts- und Wohnhaus hat laut Gutachten vom Juni 2016 einen guten und soliden Bauzustand und ist in massiver Bauweise errichtet. Es ist mit einem Satteldach mit Betondachsteinen gedeckt und teilweise mit Dachgaupen ausgestattet. Es bestehen massive Decken und massive Stiegen. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Schaufenster mit automatischen Türen. Die Sanitärbereiche sind teilweise verflieset. Eine Lüftungsanlage ist installiert.

Das Anlageobjekt besteht aus drei Ebenen, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und ausgebautes Dachgeschoß. Das komplette Haus ist unterkellert und wird mittels Zentralheizung mit Gasthermen beheizt. In allen Einheiten sind eigene Gasthermen installiert.

Auf der Südseite sind 15 Parkplätze markiert. Ein kleiner Gartengrund bietet die Möglichkeit zur Nutzung und Erholung.

Insgesamt beherbergt das Haus 17 Einheiten. Diese teilen sich in 12 Garconnairen, zwei 3-Zimmerwohnungen und drei Geschäftslokale auf. Zur Zeit sind alle Wohneinheiten und Geschäftsflächen vermietet.

<b>Grund:</b>	909 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche:</b>	ca. 705m <sup>2</sup> + Treppenhaus
<b>Gebäudeteil westlich:</b>	Baujahr 1960,
<b>Größe:</b>	Aussenmaße: 10m x 10m Wohnnutzfläche: Ca. 240m <sup>2</sup> + Stiegenhaus Keller: ca. 70m <sup>2</sup> Erdgeschoß: vermietet an ein Kaffee/Bäckerei, ca. 77m <sup>2</sup> +28,76m <sup>2</sup> Kellerabteil 1.Obergeschoß: vermietet: 3-Zi.Whg. ca. 80 m <sup>2</sup> + Balkon 2.Obergeschoß: vermietet: 3-Zi. Whg. ca. 80 m <sup>2</sup> Mansarde
<b>Energiekennzahlen:</b>	HWB 142 für 1.+2.OG, HWB 232 für EG
<b>Gebäudeteil östlich:</b>	Baujahr 1972,
<b>Größe:</b>	Maße: 130x130 ca. 155m <sup>2</sup> pro Etage = 465m <sup>2</sup> Wohnfläche Keller: ca. 154m <sup>2</sup> Erdgeschoß: Geschäftslokal 1: Kaffeehaus mit ca. 76m <sup>2</sup> vermietet zzgl. Kellerlager und Toiletten im Keller: Geschäftslokal 2: Lebensmittelgeschäft mit ca. 76m <sup>2</sup> - vermietet 1.Obergeschoß: 6 Garconnairen mit ca. 25m <sup>2</sup> 2.Obergeschoß: 6 Garconnairen mit ca. 25m <sup>2</sup>
<b>Energiekennzahlen:</b>	HWB 66 für Wohneinheiten 1. und 2. OG HWB 213 für Geschäftsräume im Erdgeschoß
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	€ 15.890,- p.a. netto

**Kaufpreis:** auf Anfrage - **Rendite: 5 %**





**Eigene Parkplätze**



**Garconnaire**



**Küche Wohnung 1. OG**



**Kaffeehaus**

**Wichtige Information:**

Wir sind allein beauftragt, den Verkauf der Liegenschaft zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen erstellt. Eine Überprüfung der vorgelegten Daten auf Vollständigkeit und Richtigkeit wurde nicht vorgenommen. Für Angaben Dritter können wir keine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit übernehmen.

Technische Anlagen sind nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft!

Die Weitergabe dieses Angebots ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung zulässig. Wir bitten Sie auch, von Direktkontakten abzusehen, da dies zu Schadensersatzforderungen führen könnte.

Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihre Irene Pade, MSc

*Die Informationen betreffend neuer Verbraucherregeln und dem Widerrufsrecht entnehmen Sie bitte aus der nächsten Seite.  
Wenn Sie diesbezüglich Fragen haben, erklären wir Ihnen gerne die Hintergründe!  
Rufen Sie uns einfach an!*

**Kontakt - Irene Pade, MSc - Tel 0664-2132207**

Nebenkostenübersicht: ■ Grunderwerbsteuer 3,5 % ■ Grundbucheintragungsgebühr 1,1%  
■ Vermittlungsprovision 3 % + 20 % Ust. ■ Vertragserrichtungskosten ca. 2 %

## **ACHTUNG: Neue Verbraucherrechte-Richtlinien**

### **Information § 11 FAGG Fern- und Auswärtsgeschäfte - Gesetz**

Seit 13.06.2014 gilt das neue „Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz-VRUG“. Das neue Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz betrifft alle Verträge, die außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers geschlossen werden. Sobald ein Interessent eine Anfrage sendet, oder auf ein Inserat hin anruft, entsteht bereits ein mündlicher Maklervertrag.

### **Was bedeutet das nun für Sie als Immobiliensuchender und natürlich auch für uns als Makler?**

**Der Verbraucher (Interessent) kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem Außer-Geschäftsraum-Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen von der Dienstleistung des Maklers zurücktreten.**

Wenn wir als Makler vor Ablauf der vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden sollen (z.B. Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungs-termins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit - bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

## **WIDERRUFSFORMULAR RÜCKTRITTSRECHT**

Der Interessent wurde über das Konsumentenschutzgesetz, insbesondere über das neue Rücktrittsrecht informiert.

Hiermit erteile ich Immobilien Pade den Auftrag sofort für mich tätig zu werden und verzichte ausdrücklich auf mein 14-tägiges Rücktrittsrecht I

Name: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

---

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_

Dieses Formular bitte unterschreiben und:  
per email an office@immo-pade oder per JPG an 0664-2132207 senden.