

Objektnr. 605046

Investieren mit Charme – Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus nahe Zwickau

08412 Werdau



KIG_Firmensitz_Außenaufnahmen-15

Ansprechpartner Marko Künne Immobilien
Fon +49 (0)341 442 95 66

Objektart Mehrfamilienhaus, Zinshaus
Renditeobjekt

Wohnfläche 532,00 m²

Balkone 1

Gesamtfläche 532,00 m²

Grundfläche 950,00 m²

Vermietbare Fläche 532,00 m²

Wohneinheiten 7

Kaufpreis

Kaufpreis 450.000,00 €
Maklerprovision 32.130,00 €
(= 7,14%, inkl. MwSt.)

Ausstattung

Bad	Dusche, Badfenster, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befeuerungsart	Gas
Sonstiges	Keller
Garten	Gartennutzung

Objektbeschreibung

Dieses charmante, denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus vereint historischen Flair mit solider Substanz und spannenden Entwicklungsperspektiven.

Das Gebäude beeindruckt mit klassischer Gründerzeitarchitektur, geprägt von stilvollen Fassadenelementen und erhaltener Originalsubstanz – ein authentisches Umfeld zum Wohnen und Arbeiten. Im Inneren sorgen liebevoll aufgearbeitete Holzflügeltüren für eine warme, historische Atmosphäre. Moderne, doppelt verglaste Fenster bieten zeitgemäßen Wohnkomfort und unterstützen zugleich die Energieeffizienz. Die Gas-Zentralheizung gewährleistet eine gleichmäßige und zuverlässige Wärmeversorgung.

Eine umfassende Sanierung wurde Mitte der 1990er Jahre durchgeführt, bei der zentrale Bestandteile des Hauses behutsam modernisiert wurden, ohne den historischen Charakter zu beeinträchtigen. In den letzten fünf Jahren wurden zudem die meisten Wohneinheiten vollständig renoviert. Die modernisierten Wohnungen überzeugen durch helle Tageslichtbäder mit Badewannen, teilweise vorhandene Einbauküchen sowie praktische Stellmöglichkeiten mit insgesamt zwei Außenstellplätzen und vier Carports. Diese erreichen Sie über eine straßenseitige Zufahrt mit elektrischen Einfahrtstor. Zudem wurden die Heiztherme sowie der Brennwertkessel im Jahr 2024 erneuert.

Ein weiterer Pluspunkt für Kapitalanleger: In den vergangenen drei Jahren blieben die Mieten konstant – dadurch besteht ein attraktives Mietsteigerungspotenzial mit einer prognostizierten Bruttorendite von bis zu 7 % nach Anpassung der Mietpreise.

Dieses Objekt bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Liebhaber historischer Bausubstanz mit Weitblick – ideal zur Eigennutzung, als rentable Kapitalanlage oder für eine gemischte gewerbliche Nutzung mit Wohnanteil.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Eine S-Bahn-Station sowie

eine Bushaltestelle befinden sich in fußläufiger Nähe und bieten den Mietern eine komfortable Erreichbarkeit des Umlands und der Stadt Zwickau.

" frisch, engagiert, solide "

Die Künne Immobilien Gruppe ist professioneller Dienstleister der Immobilienbranche und steht Ihnen in den Bereichen Projektentwicklung, Verkauf, Vermietung, Verwaltung und Facility Management zur Verfügung.

Für weitere Informationen und Einblicke besuchen Sie unsere Homepage: www.kuenne-gruppe.de Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Egal ob Mehrfamilien- oder Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Grundstück oder Neubau- bzw. Bauträgerprojekt. Wir vermitteln kompetent, transparent und zügig Ihre Immobilie, bundesweit.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Lage

Werdau ist eine Große Kreisstadt im Landkreis Zwickau in Westsachsen (etwa 21.000 Einwohner) und liegt rund 8 km westlich von Zwickau in der weiten Pleietalau am Rande des Westerzgebirges und Erzgebirgsbeckens. Zwickau ist die nächstgelegene größere Stadt; weitere Metropolen wie Chemnitz (ca. 39 km) und Gera (ca. 26 km) sind ebenfalls gut erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist durch den Bahnhof Werdau an der Strecke Leipzig–Hof sichergestellt; aus dem Ortsteil Steinpleis besteht zudem S-Bahn-Anbindung nach Zwickau.

Die Umgebung ist geprägt vom Werdauer-Greizer Wald, einem 62 km² großen Landschaftsschutzgebiet – ideal für Wanderer, Radfahrer, Inline-Skater und Erholungssuchende.

Beliebte Naherholungsziele sind zudem die Koberbachtalsperre (mit Freibad, Bootsverleih und Camping) sowie der Naturlehrpfad FlBergraben. Das historische Stadtzentrum Werdau zeichnet sich durch ein gepflegtes Stadtbild aus: Rathaus im Jugendstil, barocke Stadtkirche St. Marien, Bürgerhäuser und der künstlerisch gestaltete Marktplatz-Brunnen prägen das Ambiente

Das Wohngebiet rund um das zentrale Werdau bietet eine gemischte Baufläche mit Wohnnutzung, Gewerbebetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen, vollständig erschlossen (Straßen, Versorgung, Kanal) und gut angebunden. Die Kernstadt besteht aus mehreren Ortsteilen – unter anderem Leubnitz, Königswalde, Steinpleis und Langenhessen – teilweise mit typischen Vierseitenhfen und Fachwerkhäusern.

Hinweis

Dieses Expose stellt kein vertragliches Angebot dar. Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. seiner Vertreter.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.