

Wohn- und Geschäftshaus in Pretzsch zu verkaufen!



Objektbeschreibung

Angeboten wird ein Wohn- und Geschäftshaus in Bad Schmiedeberg im Ortsteil Pretzsch, welches 2001 hochwertig kernsaniert worden ist (Dach, Fenster, Fassade, Heizung, Innenausstattung). Im Jahr 2020 wurde eine erneute Sanierung (moderne Bäder mit hochwertiger Glasausstattung, Fassade) durchgeführt. Die Immobilie ist komplett vermietet. Das Objekt verfügt im Erdgeschoss über eine vermietete Gewerbeeinheit mit ca. 129,11 m² sowie die Nebenräume (Abstellraum, Heizungsraum, Kellerzugang). Die Wohneinheiten sind über einen separaten Eingang zu erreichen. Im 1. OG befinden sich zwei Wohnungen mit ca. 96 m² (4-R-Whg. m. Küche u. Bad) und ca. 76,51 m² (3-R-Whg. m. Küche u. Bad). Zudem nutzen die Mieter Kellerräume, Garagen (im Nebengebäude) sowie den Hof mit Gartenecke. Im Jahr 2020 wurde ein Hublift installiert (dieser befindet sich im Teileigentum der Mieter). Die Immobilie ist als Baudenkmal nach § 2 Abs. 2 Ziff. 1 DenkmSchG LSA gewürdigt und in das Denkmalverzeichnis eingetragen worden.

Objektdaten

Ort:	06905 Bad Schmiedeberg OT Pretzsch
Straße:	Thälmannstraße 2
Grundbuch:	von Pretzsch
Baujahr ca.:	1692
Grundstücksgröße ca.:	554 m ²
Fläche insges.ca.:	301,62 m ²
Fläche Gewerbe ca.:	129,11 m ²
Fläche Wohneinheit ca.:	172,51 m ²
Einheiten insges.:	3 (davon 1 Gewerbeeinheit)
Erschließungszustand:	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Straße
Verfügbarkeit:	nach Absprache
Ausstattung:	Keller, Garagen
Ist-Nettokaltmiete mtl.:	1.307,65 Euro
Soll-Nettokaltmiete mtl.:	1.307,65 Euro

Lage

Pretzsch ist ein Ortsteil der Stadt Bad Schmiedeberg und liegt inmitten der Elbauen am westlichen Elbufer und am nordwestlichen Rand des Naturparkes Dübener Heide. Weitere naheliegende Städte sind Kemberg (ca. 15 km), Torgau (ca. 25 km) sowie die Lutherstadt Wittenberg (ca. 27 km). Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie eine Kita befinden sich direkt im Ort. Grund- bzw. Sekundarschulen liegen in den Nachbarorten Bad Schmiedeberg und Trebitz. Das Pretzscher Schloss ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Energieausweisdaten

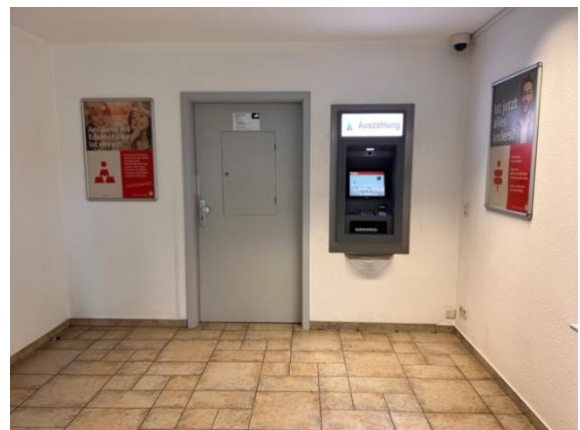
Wird nicht benötigt, da das Objekt unter Denkmalschutz steht.

Kaufpreisdaten

Kaufpreis:	275.000,00 Euro
Käufercourtage:	3,57 % inkl. MwSt.

Interesse? Dann kontaktieren Sie uns unter
03491-401435 oder office@wildgrube-makler.de!

Objektbilder



Rechtlicher Hinweis

Die Wildgrube Makler GmbH stellt dem Käufer obenstehendes Immobilienangebot vor, dass dieser erwerben kann. Zugleich bieten wir Ihnen unsere Dienste als Makler an. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie sich mit uns oder dem Eigentümer direkt in Verbindung setzen. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen fünf Tagen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt bereits aufgegeben erhalten hat, so ist eine entsprechende spätere Behauptung ausgeschlossen. Das Exposé wurde auf der Grundlage der Wildgrube Makler GmbH zugänglichen Informationen sowie der Angaben des Verkäufers erstellt. Es wird den potenziellen Interessenten mit dem Verständnis ausgehändigt, dass diese alle ihrer Ansicht nach zur Beurteilung erforderlichen Nachforschungen selbstständig, ggf. unter Hinzuziehung einer fachkundigen, juristischen und steuerlichen Beratung, durchführen werden, sowie mit dem Vorbehalt, dass sich bzgl. der Angaben Änderungen ergeben können. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt die Wildgrube Makler GmbH keine Gewähr. Alle in dem Exposé enthaltenen Angaben sind (soweit nicht öffentlich zugänglich) vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke eines möglichen Erwerbs zu verwenden. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Das Angebot ist freibleibend! Unsere Courtage beträgt bei Abschluss eines Kaufvertrages den im Exposé benannten Betrag. Sie ist verdient und zur Zahlung fällig bei Abschluss des Notarvertrages, auch wenn wir beim Vertragsabschluss nicht mitwirken sollten. Sie sind damit einverstanden, dass wir auch für Ihre Vertragspartner tätig sind. Eine unberechtigte Weitergabe des Angebotes an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermittlers gestattet. Gerichtsstand ist Wittenberg. Es gilt Deutsches Recht.