zu verkaufen

Gewerbeobjekt mit zwei Einlieger-wohnungen



Werkstatt, Lagerhalle, Büro, Sozial-räume sowie zwei 2-Raumwohnungen.

Immobilien-und
Versicherungsmakler GmbH

Büro Dresden
Königstr. 19
01097 Dresden

Kontakt
Tel.: 0351 / 320 93 80 – 0
Fax: 0351 / 320 93 80 – 19

Online
info@greenvieh.de
www.greenvieh.de

Gewerbeobjekt mit zwei Einliegerwohnungen, Photovoltaikanlage und moderner Infrastruktur



Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein vielseitig nutzbares, überwiegend gewerblich genutztes Grundstück mit umfangreicher Ausstattung und zusätzlichen Wohnmöglichkeiten.

Der gewerbliche Teil umfasst eine großzügige Werkstatt mit ca. 153 m² Nutzfläche sowie angrenzende Lagerräume mit ca. 50 m². Ergänzt wird das Angebot durch ein Büro mit 33,29 m² sowie diverse Sozialräume – darunter Bad, Toilette und Umkleide.

Das Grundstück ist voll erschlossen und an die öffentliche Kanalisation angebunden. Eine moderne Wallbox zum Laden von E-Fahrzeugen ist bereits installiert.

Im rechten Gebäudeteil befinden sich zwei Einliegerwohnungen. Wohnung 1 mit ca. 74,31 m² Wohnfläche, Bad mit Fenster, separater Wasser- und Stromzähler. Für eine Vermietung oder Eigennutzung sind malermäßige Renovierungen sowie ein neuer Bodenbelag erforderlich. Die Wohnung 2 besitzt ca. 59,57 m² Wohnfläche mit einem separaten Zugang und befindet sich aktuell noch im Rohbauzustand. Es sind u.a. der Einbau eines Bades, Fußbodenaufbau, Trockenbau-, Malerarbeiten sowie das Setzen von Innentüren nötig. Beide Wohnungen werden über eine Erdgas-Therme mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Sämtliche Fenster im Gebäude wurden 2016 durch moderne dreifach verglaste Fenster mit gedämmten Aluminium-Rollläden ersetzt.

Die Dachfläche wurde im März 2021 per Pachtvertrag an die Firma GSP GmbH vermietet, die daraufhin eine Photovoltaikanlage installierte und zuvor die Dacheindeckung erneuerte. Der Pachtvertrag läuft über 20 Jahre. Die Anlage deckte im Jahr 2023 rund zwei Drittel des jährlichen Strombedarfs zu günstigen Konditionen.

Unser Tipp:

Auf dem Grundstück ist Schnellladesäule (Wallbox) für E-Autos vorhanden.



© OpenStreetMap

Lage & Anbindung:

Autobahn:	27,8 km
ÖPNV:	1,6 km
Bahnhof:	1,6 km
Apotheke:	2,8 km
Einkaufen:	2,8 km
Gastronomie:	0,2 km

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage von Glaubitz, nahe Riesa im Landkreis Meißen. Der Ort ist verkehrsgünstig angebunden über die A13, B98 und den Regionalbahnhof (Strecke Leipzig–Dresden). In der Umgebung wechseln sich gewerbliche Flächen und Einfamilienhäuser ab. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kita, Post, Friseur, Gaststätten, Apotheke sowie diversen Einzelhandel und Arztpraxen sind in Glaubitz und im nahegelegenen Nünchritz (ca. 1 km) vorhanden.

Standort:
Radewitzer Weg 7
01612 Glaubitz

Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität Ausstattung:	★★★☆☆
Haustyp:	Mischobjekt
Baujahr:	1975
Denkmalgeschützt:	nein
Bezugsfrei ab:	01/2027
Sanierung:	2018, 2023, 2024
Etagenanzahl gesamt:	1
Wohnungen gesamt:	2

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gasheizung
wesentl. Energieträger:	Erdgas
Endenergieverbrauch:	163,14 kWh (m²a)
Energieeffizienzklasse:	A+ A B C D E **F** G H

Nutzfläche:	280 m²
Wohnfläche:	134 m²
Grundstücksfläche:	2.560 m²
sonstige Flächen:	0 m²
Zimmer:	8
Badezimmer / WC:	4
Keller:	nein
Garage / Stellplatz:	Garage & Carport
Balkon / Terrasse:	Terrasse

Ansprechpartner:



Andree Jährig
Immobilienwirt (Dipl. VWA)

0351 - 320 93 800
a.jaehrig@greenvieh.de

www.greenvieh.de

Kaufpreis:
199.000,00 €

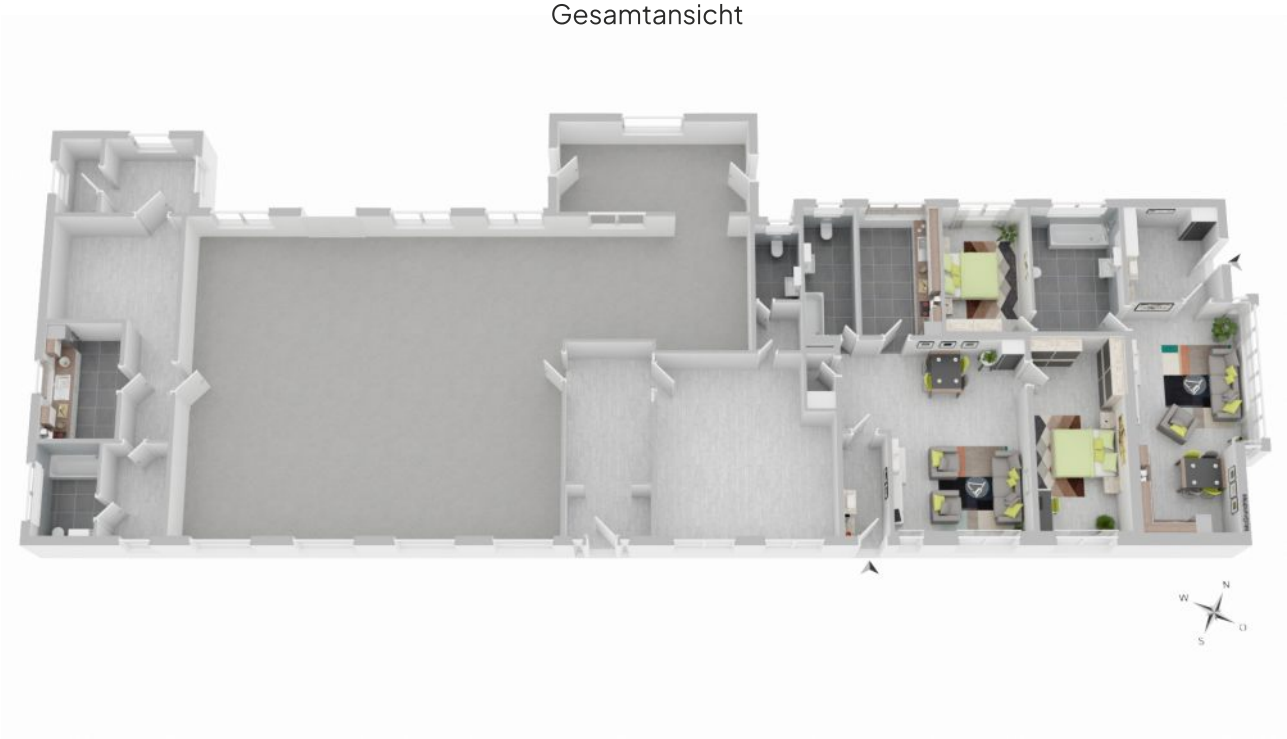
Preis pro m²:	429,00 €
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	24.780,00 €
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	-

Provision für Käufer:
11.840,50 €

Die Provision für den Käufer entspricht 5,95 % Käuferprovision vom notariellen Kaufpreis (inkl. gesetzl. MwSt.)

Grundriss

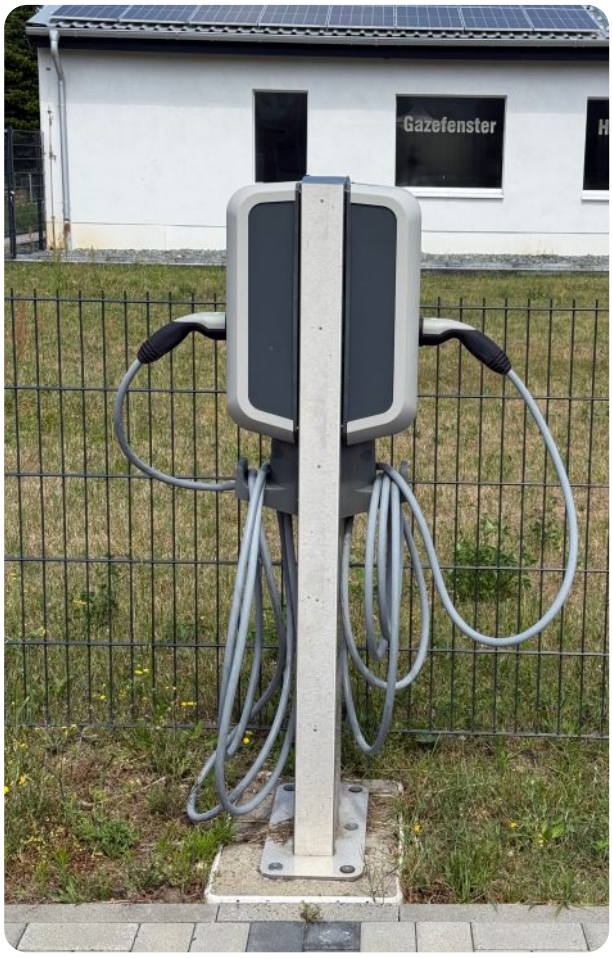
Gesamtansicht



Detailansicht



Fotos Aussenansicht



Details Wallbox / E-Auto Ladesäule



Gewerbehalle



Außenlager



Photovoltaik

Fotos Aussenansicht



Ansicht Carport



Hofansicht



Rückseite Halle mit Rolltor



Abstellräume Carport

Fotos Aussenansicht



Ansicht von Strasse



Umgebung 1



Umgebung 2

Fotos Wohnung 1



Eingang



Wohnen



Schlafzimmer



Küche

Fotos Wohnung 2 (Rohbau) & Sonstiges



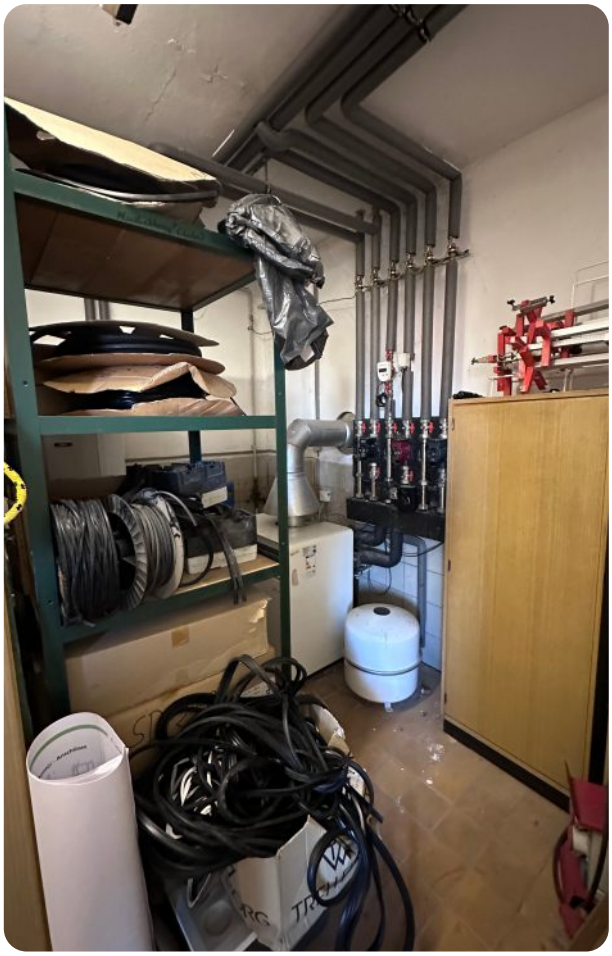
Bad / WC



Küche



Gebäudeabschluss Süd-West



Heizung



Impressum

Herausgeber:
SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH

Kontakt:
SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH
Königstr. 19 | 01097 Dresden
Tel.: 0351/ 320 93 80 – 0
Fax: 0351/ 320 93 80 – 19

www.greenvieh.de

Layout & Illustrationen:
LWD | Lässig Werbung Dresden

Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer, daher übernehmen wir dafür keine Gewähr.
Grundrisse ohne Maßstab. Immobilien-ID: 50103 | Exposé v1.0.7

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die SNG Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der SNG Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma SNG Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision / Maklercourtage an die SNG Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung