



# Lukratives Mehrfamilienhaus im Stadtzentrum - mehr als 7 % Rendite !

Objekt: O5424 • 04808 Wurzen  
210.000,00 €





## Daten

### Geografische-Angaben

Straße	Schillerstraße
Hausnummer	2
PLZ	04808
Ort	Wurzen

### Kategorie

Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

### Preise

Kaufpreis	210.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Netto Kaltmiete	1.382,50 €

### Flächen

Wohnfläche	ca. 255 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 332 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	ca. 190 m <sup>2</sup>

### Ausstattung

Befeuerung	Gas
Boden	Fliesen, Teppichboden, PVC
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja

### Baujahr & Zustand

Baujahr	1880
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!



## Beschreibung

Dieses ansprechende Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer zentralen Lage von Wurzen und bietet eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit. Das Gebäude umfasst ein Grundstück von 190 m<sup>2</sup> und verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 255 m<sup>2</sup> sowie eine Ladenfläche im Erdgeschoss von ca. 73 m<sup>2</sup>.

Um 1880 wurde diese schöne Immobilie errichtet und dient seitdem als Wohn- und Geschäftshaus. Im Jahr 1994 erfolgt eine umfassende Sanierung. Unter anderem wurden die Fenster, das Dach sowie die Elektrik erneuert. In den Jahren 2023 & 2024 haben alle Wohnungen sowie die Geschäftseinheit im EG neue Vaillant Etagenheizung erhalten. Dadurch senken sich die Energiekosten der Mieter und der neue Eigentümer hat keinen Wartungs- bzw. Reparaturstau. Die entsprechenden Rechnungen liegen vor.

Die Einheit im Dachgeschoss ist seit Mitte des Jahres leerstehend und sollte modernisiert werden. Ein optisches Highlight hier sind die freiliegenden Balken.

Eigennutzer können die Wohnung selbst beziehen und das Haus durch die restlichen Mieteinnahmen abzahlen lassen. Kapitalanleger nutzen die Einheit für weitere Mieteinnahmen, um so die Rendite weiter zu steigern.

Die Grundrisse der einzelnen Wohnung sind praktisch geschnitten und gerade für Familien sehr interessant. Dies bietet einen großen Vorteil für die Neuvermietung.

Mit einer aktuellen Rendite von 7,9 % stellt dieses Objekt bereits jetzt eine lukrative Investition dar. Bei Vollvermietung ist sogar eine Rendite von über 10 % möglich, was das wirtschaftliche Potenzial dieses Hauses weiter unterstreicht.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus ist ideal für Investoren, die auf der Suche nach einer soliden und ertragsstarken Immobilie sind.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Zum Schutz der Privatsphäre werden keine Bildaufnahmen der vermieteten Wohneinheiten im Internet veröffentlicht.



## Lage

Das Objekt liegt in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Gegend von Wurzen, die eine hohe Wohnqualität verspricht. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Erholungsangebote. Der historische Stadtkern von Wurzen ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und begeistert mit seinen gut erhaltenen Altbauten und einer Vielzahl an gastronomischen und kulturellen Einrichtungen.

Für Geschäftsleute besonders attraktiv: Die Lage an einer gut frequentierten Straße bietet eine ausgezeichnete Sichtbarkeit und Erreichbarkeit, die Ihr Gewerbe optimal unterstützt. Wurzen selbst ist ein aufstrebender Standort mit einer soliden wirtschaftlichen Struktur, was zusätzliche Vorteile für Ihre geschäftlichen Aktivitäten mit sich bringt.

In dieser ausgezeichneten Lage harmonieren Wohnen und Arbeiten auf perfekte Weise. Hier finden Sie alles, was Sie für ein komfortables und erfolgreiches Leben benötigen.



## Ausstattung

- Baujahr: ca. 1880
- Ladengeschäft im EG: ca. 73 m<sup>2</sup>
- Wohneinheit im 1. OG: ca. 90 m<sup>2</sup>
- Wohneinheit im 2. OG: ca. 91,5 m<sup>2</sup>
- Wohneinheit im DG: ca. 73 m<sup>2</sup> (leerstehend - Modernisierung notwendig)
- zusätzlicher Raum im DG
- 1993/1994 Sanierung (Fenster, Dach, Fassade, Elektrik usw.)
- 2022 Keller- und Schaufenster neu
- 2023 neue Etagenheizung in der Geschäftseinheit
- 2024 neue Etagenheizung in den Wohneinheiten (Vaillant)
- kleiner Garten
- aktuelle Kaltmiete 16.590 € p.a. (Rendite ca. 7,90 %)
- Kaltmiete bei Vollvermietung ca. 22.284 € (Rendite ca. 10,61 %)
- Denkmalschutzobjekt



Treppenhause



1. OG Flur



1. OG Küche



1. OG Badezimmer



2. OG Badezimmer



2. OG Kinderzimmer



2. OG Küche



2. OG Schlafzimmer



2. OG weiteres Kinderzimmer



2. OG Wohnzimmer



DG Badezimmer



DG Kinderzimmer



DG Küche



DG Schlafzimmer (2)



DG Schlafzimmer



DG Wohnzimmer



Neue Etagenheizung



Neues Thermostat



Gartenbereich



Keller

## Grundrisse



Grundriss Laden EG



Grundriss WE 1 .OG



Grundriss WE 2. OG



Grundriss WE DG



## Kontakt & Besichtigungstermin



<b>Ansprechpartner</b>	Moritz Doberenz
<b>E-Mail-Adresse</b>	m.doberenz@nud-immobilien.de
<b>Telefonnummer</b>	03425/890711; 0179/3219881
<b>Erreichbarkeit</b>	Mo.-Fr., 8:00-19:00 Uhr, Sa. & So. 11:00 – 18:00 Uhr, gerne auch per WhatsApp
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.

## Hinweis

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erfasst. Zwischenverkäufe und Irrtum vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall die vereinbarte Maklerprovision an die Firma N&D Immobilien in Wurzen. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



**JAN DOBERENZ**  
IHR PARTNER FÜR BAUFINANZIERUNG

Auf Wunsch bieten wir Ihnen die Finanzierung an:

- bankenunabhängig
- auf Sie zugeschnittene Lösungskonzepte
- über 30 Jahre Erfahrung



ALLES AUS EINER HAND



*Es passt leider nicht? Kein Problem, lassen Sie sich einfach in unsere Interessentenliste eintragen und Sie erhalten spannende Immobilienangebote, bevor diese dem offenen Markt angeboten werden. Nutzen Sie diesen exklusiven Vorteil und senden uns eine kurze Mail mit Ihren wichtigsten Kriterien an:*

[m.nagel@nud-immobilien.de](mailto:m.nagel@nud-immobilien.de)