

## Mehrfamilienhaus in Netzschkau

**Für den Bäcker oder den  
Kapitalanleger!**

Objekt-Nr. 240067

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **195.000 €**

Ansprechpartner:

Jan Popp

Telefon: +49 (0) 3661 670609

Mobil: 0171 7374050

08491 Netzschkau

Sachsen

|                   |                       |               |                |
|-------------------|-----------------------|---------------|----------------|
| Baujahr           | 1920                  | Energieträger | Gas            |
| Grundstücksfläche | 839,00 m <sup>2</sup> | Übernahme     | nach Absprache |
| Zimmer            | 6,00                  | Zustand       | saniert        |
| Wohnfläche        | 205,00 m <sup>2</sup> | Heizung       | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen hier zwei Gebäude in der Stadt Netzschkau, welche durch die weltweit größte Ziegelsteinbrücke, die "Göltzschtalbrücke", bekannt ist. Zum einen handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit Laden, Café sowie Backstube und im Obergeschoss mit der Betreiberwohnung und zum anderen um das Nachbarhaus. Hier befinden sich neben Garage und Lagerräumen für das Gewerbe im Dachgeschoss eine helle und moderne Mietwohnung mit Balkon. Vordergründig soll das gesamte Anwesen, vor allem inklusiv der Bäckerei veräußert werden. Der jetzige Mieter des Bäckereiladens, möchte diesen weiter und auch langfristig anmieten. Die Bäckerei selbst dient momentan nur als Lager.

Beide Häuser inklusiv der Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Außerdem existieren zwei Fotovoltaikanlagen mit fünf bzw. zehn KW Leistung. Die 10 KW Anlage war für die Betreibung der Bäckerei vorgesehen. Der erzeugte Strom der kleineren Anlagen wird eingespeist und bringt ca. 800 € pro Jahr Ertrag. Das Grundstück ist für eine Stadtlage groß und beinhaltet neben fünf Pkw Stellplätzen eine Grünfläche mit Teich sowie eine größere und befestigte Fläche als Freisitz.

Die Bilder sind teilweise älteren Datums.

## Ausstattung

2 Häuser | Ehemalige Bäckerei als Bäckerladen mit Café vermietet | 10 KW Photovoltaikanlage Bäckerei | 5 KW Photovoltaikanlage Wohnhaus | Eigentümerwohnung ist frei | Eine Mietwohnung momentan leer stehend | Gartenteich im Hof | Garage

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminabsprache auch am Wochenende möglich!

Unsere Geschäftsbedingungen, die Datenschutzerklärung und Widerrufserklärung sind Bestandteil dieses Angebotes. Sie können diese von uns anfordern oder auf [www.immobiliens-popp.de](http://www.immobiliens-popp.de) einsehen.

Die Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen und nach Informationen des Eigentümers gemacht. Grundlagen der Angaben, die im Text und in der Bildanlage aufgeführt wurden, sind Unterlagen, die dem Makler zur Verfügung gestellt bzw. z. K. gegeben wurden. Daher kann keine Gewähr für die Richtigkeit dieser Angaben übernommen werden. Wichtige Angaben zum Kaufobjekt bzw. Mietobjekt, insbesondere Zahlen und Maßangaben sowie Darstellungen auf Grundrissen oder Zeichnungsausschnitten, sind vom Interessenten bei Erfordernis zu überprüfen.

Außerdem bitten wir darum, von alleinigen Außenbesichtigungen Abstand zu nehmen! Diese führen wir gemeinsam und mit Kenntnis des jetzigen Eigentümers durch.

## Lage

Netzschkau ist eine Stadt im sächsischen Vogtlandkreis mit ca. 4000 Einwohnern. Hier steht wohl das bekannteste Wahrzeichen des Vogtlandes, die weltweit größte Ziegelsteinbrücke - die Göltzschtalbrücke, welche jährlich viele Touristen und Einheimische anzieht. Die Wirtschaft der Stadt ist durch den Mittelstand geprägt. Neben vielen mittelständischen und Handwerksbetrieben befindet sich hier auch ein Zweigwerk Firma CH Mueller sowie die AES System GmbH. Im Ort gibt es genügend Einkaufsmöglichkeiten, eine Grund- und Realschule

sowie Kindertagesstätten. Das Gymnasium findet sich in der nur wenige Kilometer entfernten Stadt Reichenbach im Vogtland. Verkehrstechnisch liegt Netzschkau sehr gut. Durch die Stadt führt die Bundesstraße 173. Zur Autobahn A 72 in Richtung Dresden bzw. Hof sind es jeweils nur 9 km.

## **Courtage**

3,57% inkl. MwSt

# Exposé - Energieausweis

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum  | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf  | 119,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |