

**\*\*\*GESCHÄFTSHAUS IN ZENTRALER LAGE\*\*\* ab sofort zu verkaufen**



Objekt-Nr. Ext. ID# 266 10/24

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
Marco Harz  
Telefon: 03525 520050

Industriestraße A5  
01612 Glaubitz  
Sachsen

Baujahr	2000	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	783,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	783,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		



# Exposé - Beschreibung

## Ausstattung

\*\*\*GESCHÄFTSHAUS IN ZENTRALER LAGE\*\*\* ab sofort zu verkaufen

Bei diesem Objekt handelt sich um ein modernes, zweigeschossiges Büro- und Geschäftshaus, errichtet im Jahre 2000.

Die Außenwände bestehen aus Gasbeton-Plansteinen, Stärke 36,5 cm.

Über einen geräumigen Eingangsbereich sind die im Erdgeschoss liegenden 3 Büroräume und die Werkstatt zu erreichen.

Zu den Büroräumen im Obergeschoss gelangt man über eine Treppe (Granitstein-Stufen).

Im Obergeschoss befindet sich ein Meeting-Raum für bis zu 10 Personen und komplett möbliert.

Jede Etage verfügt über einen Toilettenbereich, im 1.OG zusätzlich ein Duschaum.

Eine kleine Einbauküche (u. a. mit Kochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank) befindet sich ebenfalls im OG.

Im wesentlichen sind die Räume von den Fluren aus erreichbar.

Die Arbeitsräume sind hell, geräumig, und ausgestattet mit Schreibtischen, Bürostühlen, Aktenschränken usw..

Sie gesamte Ausstattung wie Möbel, Küche und Archiv sind Bestandteil des Kaufpreises.

Ein Teil des Erdgeschosses (Lager, Büro und Werkstatt) ist seit vielen Jahren vermietet.

Die Mieteinnahmen belaufen sich auf rd. 4.000 EUR pro Jahr. Die Raumaufteilung lässt sich teilweise verändern.

So könnte der Käufer des Objektes, in Abhängigkeit der gegebenen Gebäudekonstruktion, die Räume im Erdgeschoss an seine eigenen Bedürfnisse anpassen.

Bei Bedarf könnte mit geringem baulichen Aufwand das Erdgeschoss als separater Bereich abgetrennt werden.

Das Objekt verfügt über eine Gas-Zentralheizung.

Die Unterhaltungskosten des bebauten Grundstücks belaufen sich auf ca. 8.000 EUR pro Jahr, inklusive Heizkosten i. H. von ca. 2.000 EUR/Jahr.

Verfügbare Flächen:

1. Erdgeschoss (Nutzfläche 149,4m<sup>2</sup>)

Windfang (13,3m<sup>2</sup>), Empfangsbereich (28m<sup>2</sup>), Büroraum ( 15,4m<sup>2</sup>), Lager/Werkstatt (29m<sup>2</sup>), 3 Räume als Büro o. ä.nutzbar (21,5m<sup>2</sup>, 14,4m<sup>2</sup> und 14m<sup>2</sup>), Hausanschlussraum (2,3m<sup>2</sup>), 2x WC (4,9m<sup>2</sup> und 4,6m<sup>2</sup>), WC-Vorraum

(2,0m<sup>2</sup>)

2. Obergeschoss (Nutzfläche 138,0 qm)

Wartebereich Besucher (13,3m<sup>2</sup>), Galerie (18,8m<sup>2</sup>), Flur (2,5m<sup>2</sup>), 5 Büros mit 21,5m<sup>2</sup>, 14m<sup>2</sup>, 14,4m<sup>2</sup>, 13,8m<sup>2</sup> und 14,4m<sup>2</sup>, Besprechungsraum (13,7m<sup>2</sup>), WC/Dusche (4m<sup>2</sup>), Küche (7,6m<sup>2</sup>)

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur auf schriftliche Anfragen (BRIEF, Fax, EMAIL) mit vollständiger Anschrift (NAME UND VORNAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER, EMAIL-ADRESSE) beantworten.

Bei Interesse können Sie mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren. Sie erreichen uns unter angegebener Büronummer zu unseren Öffnungszeiten.

Sollte dem Exposé-Empfänger/Auftraggeber das durch uns nachgewiesene oder vermittelte Objekt bereits bekannt sein, muss er uns dies binnen einer Woche nach Erhalt, unter Beifügung des Nachweises, schriftlich zur Kenntnis bringen. Andernfalls kann sich der Exposé-Empfänger/Auftraggeber auf eine solche Kenntnis nicht mehr berufen.

Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben im Exposé beruhen auf den uns überlassenen Informationen und können eine eigene Objektprüfung nicht ersetzen. Die Gewährleistung für den Inhalt des Exposés ist ausgeschlossen. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkäufe/-vermietungen werden ausdrücklich vorbehalten.

Dieses Exposé und alle weiteren, gelieferten Informationen dürfen weder kopiert noch vervielfältigt noch an Dritte verteilt werden, ohne vorherige schriftliche Genehmigung durch D&M Harz Immobilien. Dieses Exposé bleibt zusammen mit allen weiteren, gelieferten Informationen Eigentum der D&M Harz Immobilien. Auf Verlangen hat der Empfänger unverzüglich sämtliche im Zusammenhang mit diesem Exposé erhaltenen Dokumente zurückzugeben und sämtliche Kopien zu vernichten.

### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (D&M Harz Immobilien, Paul-Greifzu-Straße 22, 01591 Riesa) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigelegte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht

vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## **Lage**

Das Objekt liegt in absolut verkehrsgünstiger Lage, innerhalb eines gut belegten Gewerbegebietes mit Anschluss zur B169 und B 98. Die Infrastruktur wird als sehr gut eingeschätzt.

Die zentrale Lage und die hervorragende Verkehrsanbindung sind ideal für Ihren repräsentativen Büro-/Verwaltungsstandort.

Innerhalb des Industriegebietes, in dem sich das Bürogebäude befindet, haben sich eine Vielzahl von Firmen unterschiedlichster Branchen angesiedelt.

Nachbarorte:

Zeithain (2 km), Glaubitz (1 km), Großhain (ca. 13 km), Gröditz (ca. 11 km) und Riesa (ca. 5 km).

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

## **Courtage**

7,00 % inkl. gesetzlich geltender MwSt. (hälftig zwischen Käufer 3,50% und Verkäufer 3,50%)

# Exposé - Galerie



WC-Bereich mit Dusche und Wasc



WC-Bereich für Herren und Dame

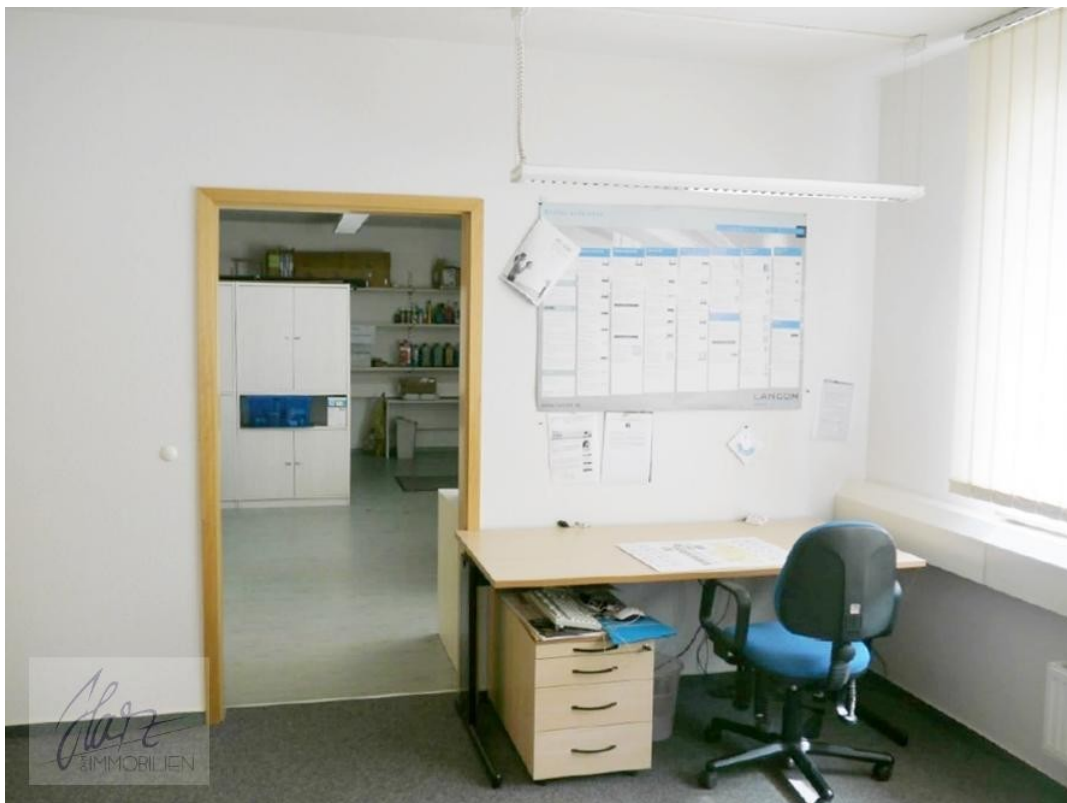


Büro Geschäftsführung

# Exposé - Galerie



Büro



Lager und Werkstatt

# Exposé - Galerie



Küche

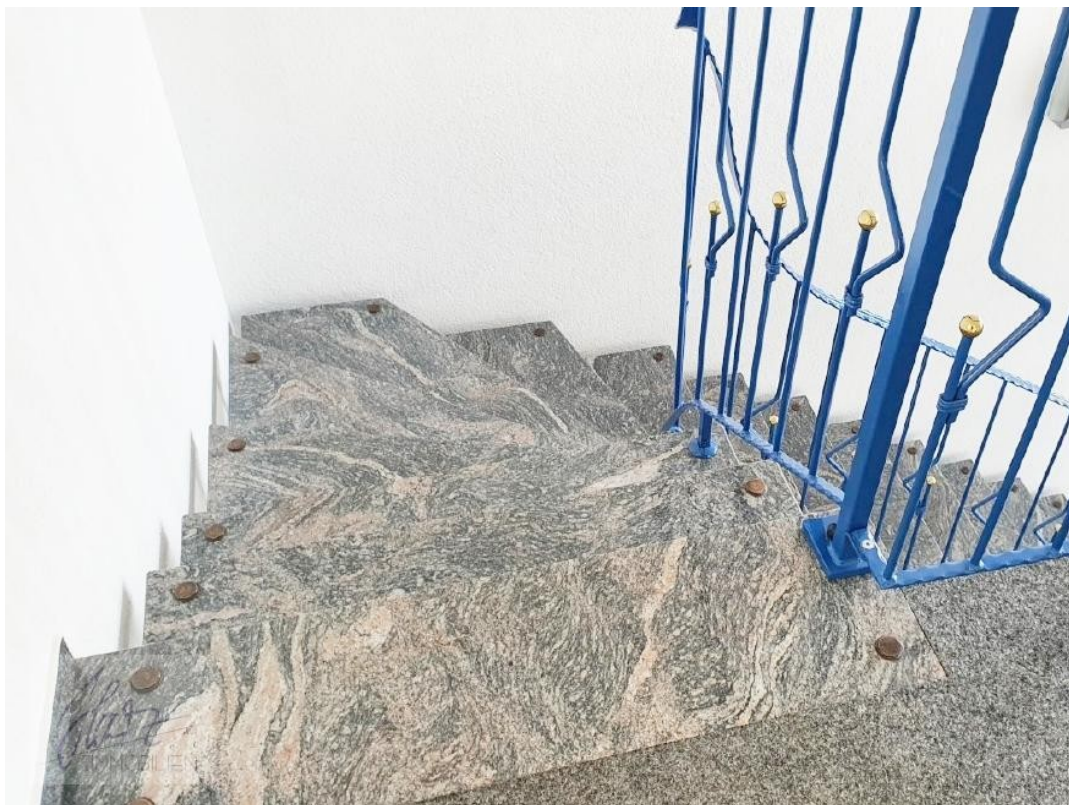


Küche

# Exposé - Galerie



Galerie im Obergeschoss mit Li



Treppe ins Erdgeschoss



# Exposé - Galerie

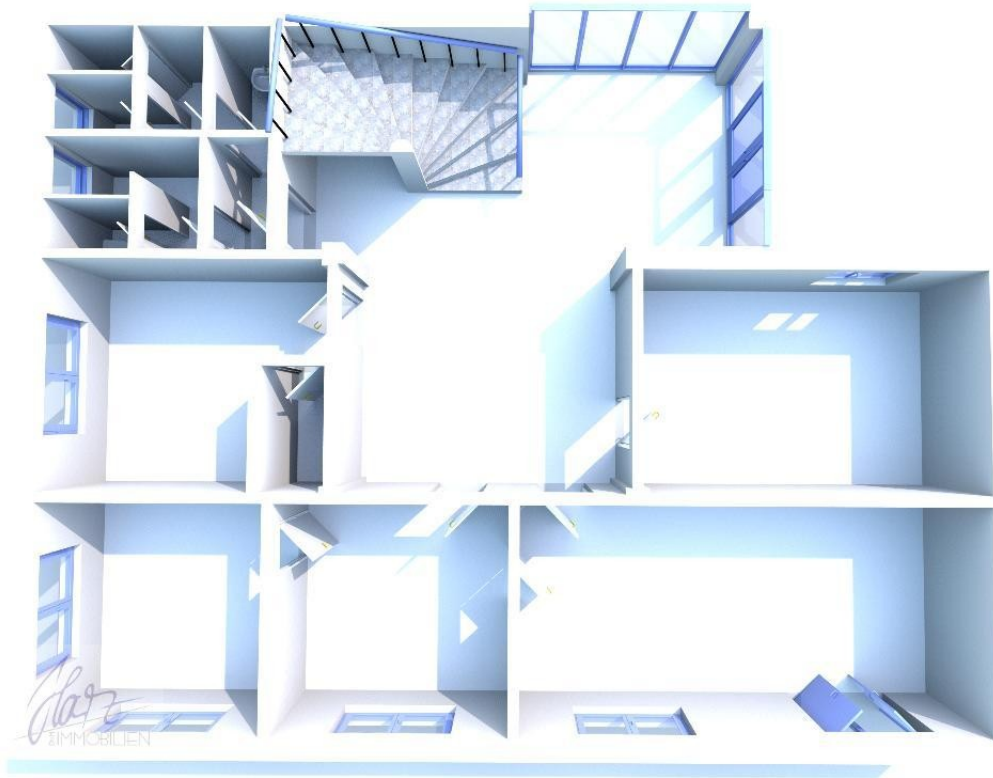


Außenansicht mit Blick auf Ste

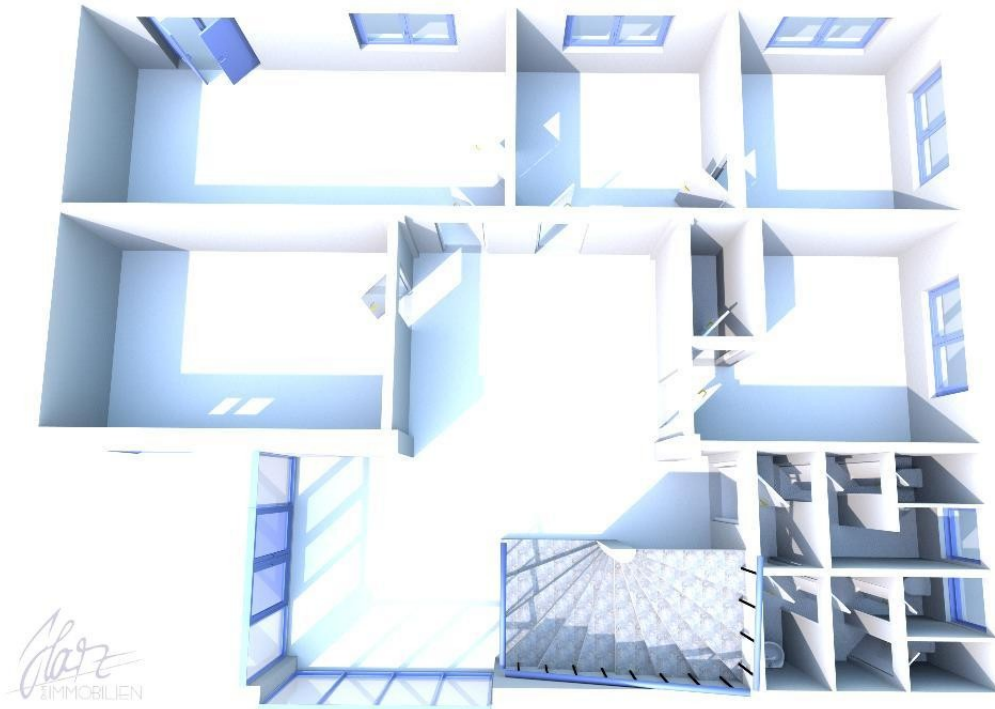


Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Grundrisse

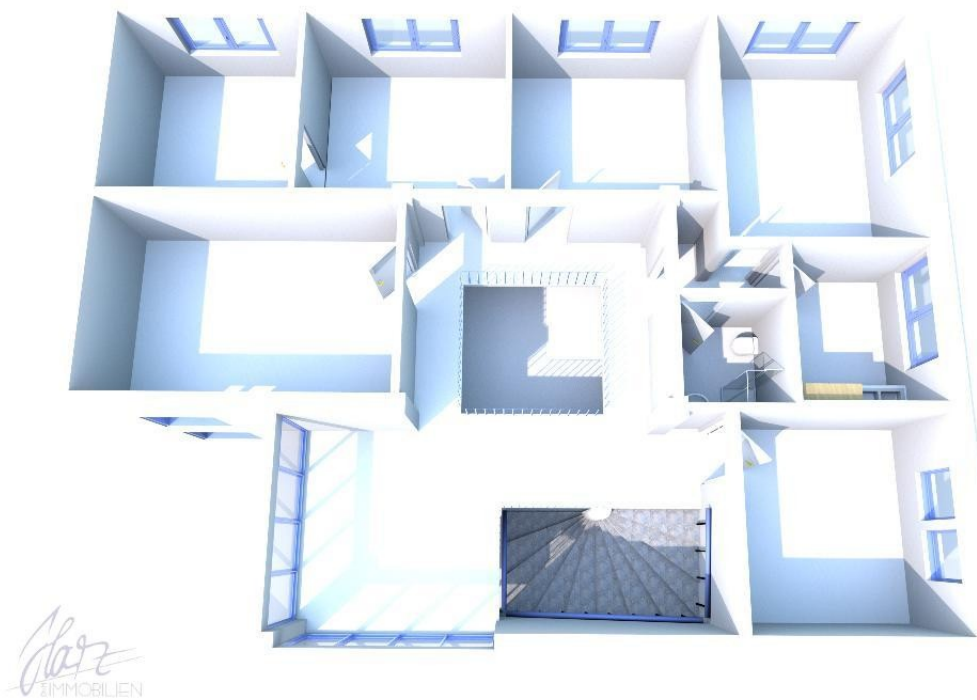


3D- Grundriss Erdgeschoss

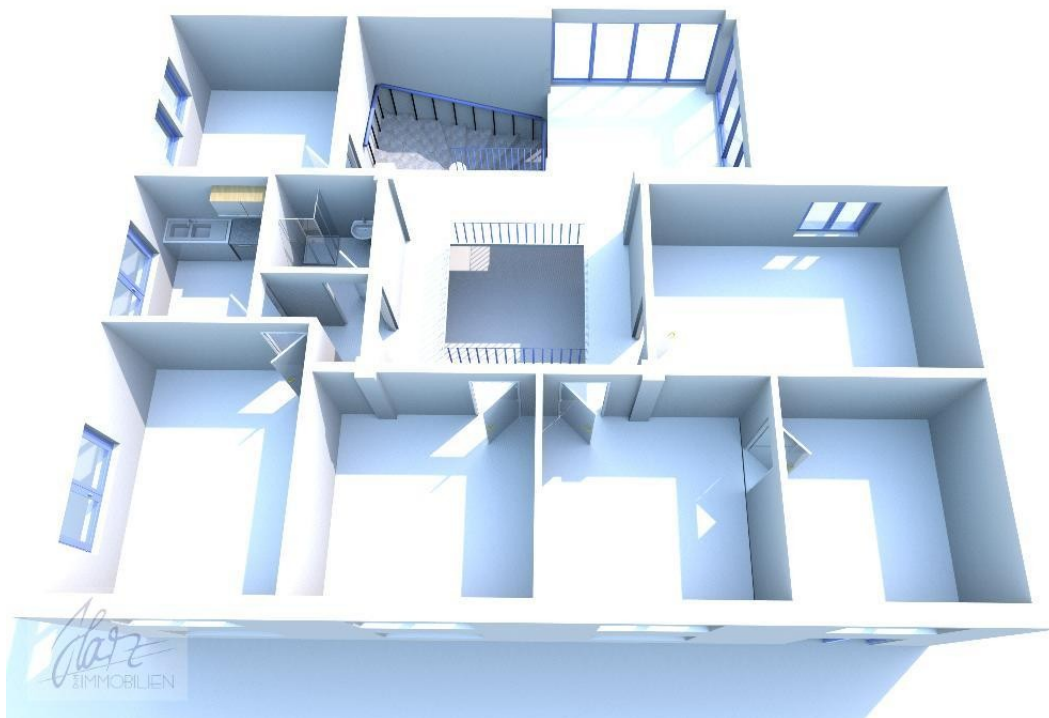


3D- Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



3D- Grundriss Obergeschoss

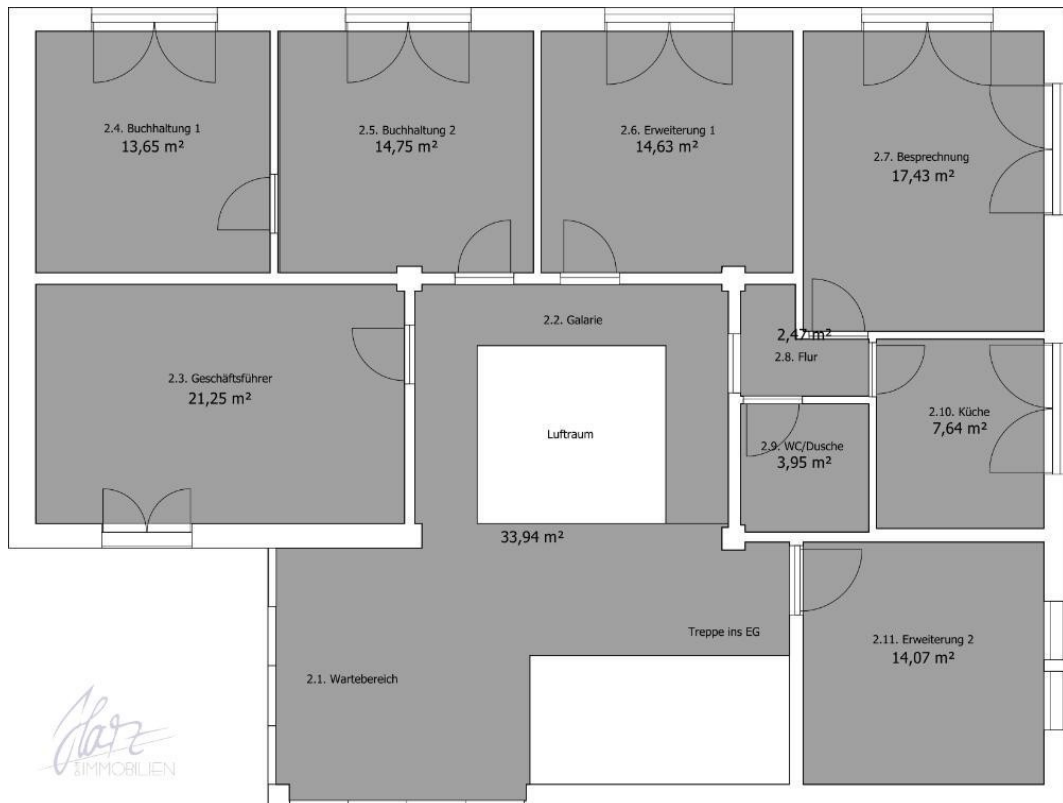


3D- Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss