Riesa

Kapitalanlage mit Wohn- und Gewerbeanteil, langfristigen Mietverträgen und Wertsteigerungspotenzial

Objektnummer: 26229059



KAUFPREIS: 642.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 251 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2475 m²

Objektnummer: 26229059 - 01587 Riesa

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26229059 - 01587 Riesa

Auf einen Blick

Objektnummer	26229059
Wohnfläche	ca. 251 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1994

Kaufpreis	642.850 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 765 m²
Vermietbare Fläche	ca. 873 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26229059 - 01587 Riesa

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.10.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	147.34 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26229059 - 01587 Riesa

Die Immobilie

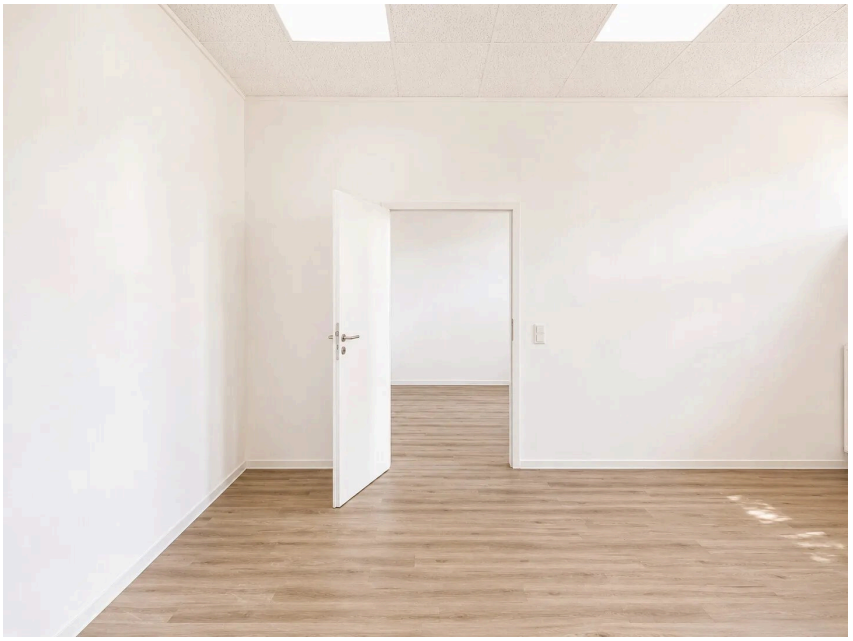




Objektnummer: 26229059 - 01587 Riesa

Die Immobilie





Objektnummer: 26229059 - 01587 Riesa

Die Immobilie





Objektnummer: 26229059 - 01587 Riesa

Die Immobilie





Objektnummer: 26229059 - 01587 Riesa

Die Immobilie



Objektnummer: 26229059 - 01587 Riesa

Ein erster Eindruck

Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in Riesa – attraktive Kapitalanlage mit langfristig gesicherten Mieteinnahmen

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und vielseitig nutzbares **Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Lage von Riesa**. Das Objekt verbindet solide und langfristige Wohnraummietverhältnisse mit einem umfangreichen Gewerbeanteil im rückwärtigen Gebäudebereich.

Besonders interessant für Kapitalanleger ist die Kombination aus **laufenden und planbaren Mieteinnahmen, langfristig gesicherten Gewerbemietverträgen sowie vorhandenem Mietsteigerungs- und Entwicklungspotenzial**.

Das Gebäude wurde in den **1990er-Jahren** errichtet bzw. modern hergestellt und verfügt über insgesamt **vier Wohneinheiten im Vorderhaus** sowie mehrere Gewerbe- und Lagerflächen im rückwärtigen Gebäudebereich.

Die Wohnungen sind als gut vermietbare **Ein-, Zwei-, Drei- und Vierraumwohnungen** ausgeführt. Der Gewerbebereich ist langfristig vermietet und wird von etablierten Nutzern genutzt.

Aktuelle Mieteinnahmen

Die Immobilie erzielt aktuell eine **Jahresnettokaltmiete von ca. 51.428 €**.

Dies entspricht einer durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmiete von rund **4.285,67 €**.

Damit bietet das Objekt bereits heute eine attraktive und solide Einnahmebasis. Durch die langfristig abgeschlossenen Gewerbemietverträge sowie die bestehenden Wohnraummietverhältnisse bestehen darüber hinaus gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Bewirtschaftung und weitere Mietoptimierung.

Monatliche Nettokaltmiete: ca. 4.285,67 €
Jahresnettokaltmiete: ca. 51.428 €
Kaufpreis: 642.850 €
Kaufpreisfaktor: 12,5-fache Jahresnettokaltmiete
Bruttomietrendite: ca. 8,0 %

Wohnen und Gewerbe unter einem Dach

Das Objekt gliedert sich in:

* **4 vermietete Wohneinheiten**
* Wohnbereich im Vorderhaus
* Gewerbe-, Büro- und Lagerflächen im rückwärtigen Gebäudebereich
* befestigte Außenflächen und Stellplätze
* langfristig vermietete Gewerbeeinheiten

Die Gewerbeflächen präsentieren sich nach den vorgenommenen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in einem funktionalen und zeitgemäßen Zustand.

Die vorhandenen Flächen eignen sich insbesondere für **Büro-, Lager-, Logistik- und Sortierzwecke**.

Die aktuellen Bilder des Gewerbebereichs nach dem Umbau vermitteln einen guten Eindruck vom Zustand und der vielseitigen Nutzbarkeit der Hallen- und Gewerbeflächen.

Wohnbereich

Im Vorderhaus befinden sich insgesamt **vier vermietete Wohneinheiten**, die sich durch unterschiedliche Wohnungsgrößen und eine gute Vermietbarkeit auszeichnen.

Die Wohnungen sind laufend vermietet und bilden gemeinsam mit den Gewerbeeinheiten eine solide und breit aufgestellte Einnahmestruktur.

Neben den bestehenden Mietverhältnissen besteht **weiteres Mietsteigerungspotenzial**. Für einzelne Gewerbemietverhältnisse sind bereits **vertragliche Mietanpassungen von 2 % jährlich ab dem Jahr 2027** vereinbart.

Darüber hinaus können die bestehenden Wohnraummietverhältnisse im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und der jeweiligen vertraglichen Voraussetzungen auf zukünftige Anpassungsmöglichkeiten überprüft werden.

Auch bei den Wohnraummietverhältnissen bestehen – vorbehaltlich der jeweils geltenden gesetzlichen Voraussetzungen und der individuellen vertraglichen Regelungen – grundsätzlich Möglichkeiten zur Überprüfung und zukünftigen Anpassung der Mieten.

Für einen zukünftigen Eigentümer ergibt sich somit neben den bereits vorhandenen, laufenden Einnahmen ein interessantes **langfristiges Mietsteigerungspotenzial**.

Attraktive Kennzahlen für Kapitalanleger

Bei einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von ca. **51.428 €** und einem Kaufpreis von **642.850 €** wird das Objekt zum **12,5-fachen der Jahresnettokaltmiete** angeboten.

Damit ergibt sich bereits auf Basis der aktuellen Miete eine **Bruttomietrendite von

rund 8,0 %**.

Die Kombination aus:

* rund **51.428 € Jahresnettokaltmiete**
* **12,5-fachem Kaufpreisfaktor**
* ca. **8,0 % Bruttomietrendite**
* vier vermieteten Wohneinheiten
* langfristig vermieteten Gewerbeflächen
* vertraglich vereinbarten Mietanpassungen
* zusätzlichen Lager- und Außenflächen
* sowie weiterem Mietsteigerungspotenzial

macht die Immobilie zu einer **interessanten und nachhaltig ausgerichteten Kapitalanlage in Riesa**.

Damit bietet das Objekt aus heutiger Sicht eine attraktive Kombination aus **laufendem Cashflow, langfristiger Vermietungssicherheit und weiterem Entwicklungspotenzial**.

Objektnummer: 26229059 - 01587 Riesa

Ausstattung und Details

Wohn- und Geschäftshaus in Riesa
4 vermietete Wohnungen
Gewerbe-, Büro- und Lagerflächen im rückwärtigen Gebäudebereich
langfristige Gewerbemietverträge
feste Gewerbemietzeiten bis 2030
zusätzliche Verlängerungsoptionen für Gewerbemieter
teilweise bereits vertraglich vereinbarte Mietsteigerungen
ca. 445,88 m² große Gewerbeeinheit
ca. 177 m² große Büro- und Lagerfläche
zusätzliche Lagerflächen
zahlreiche Stellplätze
solide Kombination aus Wohnen und Gewerbe
stabile laufende Einnahmen
zusätzliches Mietsteigerungs- und Entwicklungspotenzial
Gewerbeflächen nach Umbau bzw. Modernisierung in funktionalem Zustand
Die Gabelsberger Straße 4 bietet Kapitalanlegern eine interessante Kombination aus **vermietetem Wohnraum,
langfristig gesicherten Gewerbeeinnahmen und zukünftigem Wertsteigerungspotenzial**.
Besonders die langfristigen Gewerbemietverträge mit festen Laufzeiten und Verlängerungsoptionen schaffen eine
solide Grundlage für planbare Einnahmen. Ergänzt wird dies durch den voll vermieteten Wohnbereich und mögliche
zukünftige Mietanpassungen.
Eine interessante Kapitalanlage für Investoren, die auf eine Kombination aus laufendem Cashflow, langfristiger
Vermietungssicherheit und Entwicklungspotenzial setzen.

Objektnummer: 26229059 - 01587 Riesa

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich Riesa, im Stadtteil Weida. Die Lage überzeugt durch eine gute Kombination aus ruhigem
Wohnumfeld und einer guten Erreichbarkeit der Riesaer Innenstadt.
Die nächste Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Der **Bahnhof Riesa** ist ebenfalls schnell
erreichbar und bietet eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Das Stadtzentrum
von Riesa liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien und weitere Dienstleistungen befinden
sich in der näheren Umgebung. Auch Schulen und Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar. Das Christliches
Gymnasium „Rudolf Stempel“ liegt beispielsweise in unmittelbarer Nähe, weitere Schulangebote befinden sich im
Stadtgebiet.
Die medizinische Versorgung ist durch verschiedene Haus- und Facharztpraxen in der Umgebung gewährleistet,
darunter die Praxis Stefan Rositzka Facharzt für Allgemeinmedizin. Ergänzt wird die Infrastruktur durch Apotheken
sowie weitere medizinische Einrichtungen.
Für Familien, Mieter und Gewerbetreibende bietet die Lage damit eine attraktive Kombination aus **guter
Verkehrsanbindung, kurzen Wegen zur täglichen Versorgung sowie einer guten schulischen und medizinischen
Infrastruktur**.

Objektnummer: 26229059 - 01587 Riesa

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26229059 - 01587 Riesa

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kevin Hassel

Meißner Straße 82-84, 01445 Radebeul
Tel.: +49 351 - 89 56 134 0
E-Mail: radebeul@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com