Pirna

# Vollvermietetes Wohn- und Geschäftshaus mit

*Objektnummer: 26COM44105*




KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 351.29 m² • GRUNDSTÜCK: 268 m²

Objektnummer: 26COM44105 - 01796 Pirna


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

Objektnummer: 26COM44105 - 01796 Pirna

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26COM44105 |
| Wohnfläche | ca. 351.29 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Baujahr | 1896 |
| Stellplatz | 5 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 850.000 EUR |
| Zins- und Renditehaus | Wohn- und Geschäftshaus |
| Provision | Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Bauweise | Massiv |
| Gewerbefläche | ca. 323.04 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 674 m² |

Objektnummer: 26COM44105 - 01796 Pirna

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |

Objektnummer: 26COM44105 - 01796 Pirna

# Die Immobilie





Objektnummer: 26COM44105 - 01796 Pirna

# Die Immobilie





Objektnummer: 26COM44105 - 01796 Pirna

# Die Immobilie





Objektnummer: 26COM44105 - 01796 Pirna

# Die Immobilie





Objektnummer: 26COM44105 - 01796 Pirna

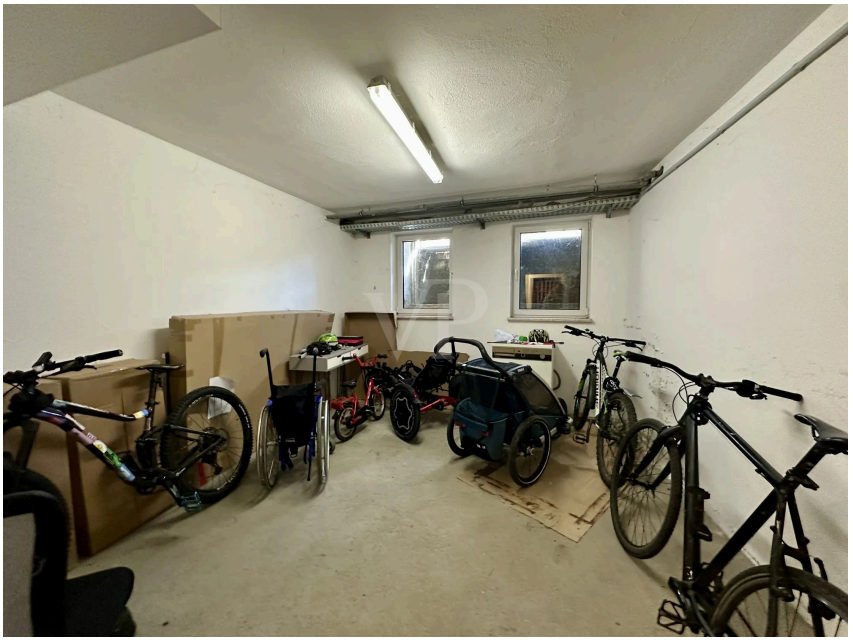
# Die Immobilie





Objektnummer: 26COM44105 - 01796 Pirna

# Die Immobilie





Objektnummer: 26COM44105 - 01796 Pirna

# Die Immobilie





Objektnummer: 26COM44105 - 01796 Pirna

# Die Immobilie






Objektnummer: 26COM44105 - 01796 Pirna

# Die Immobilie



Objektnummer: 26COM44105 - 01796 Pirna

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und vollständig vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage von Pirna, Gerichtsstraße 6 und 6a. Das Objekt überzeugt durch eine stabile Mieterstruktur, langfristige Gewerbemietverträge sowie eine attraktive Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung. Die größere Gewerbeeinheit ist seit April 2013 vermietet bis derzeit März 2029 mit Verlängerungsoption um 5 Jahre.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei langfristig vermietete Gewerbeeinheiten an bonitätsstarke Mieter, die Debeka sowie der Deutsches Rotes Kreuz (DRK). Beide Einheiten sorgen für verlässliche Einnahmen und eine nachhaltige Vermietungssituation.

Das Gebäude Gerichtsstraße 6 steht unter Denkmalschutz. Es handelt sich um das ehemalige Wieders Varieté-Theater, ein 1896 errichtetes Theatergebäude mit charakteristischer Halle und großen Rundbogenfenstern. Das Objekt besitzt sowohl ortsgeschichtliche als auch städtebauliche Bedeutung für die Innenstadt von Pirna. Der Denkmalschutz unterstreicht den besonderen historischen Wert der Immobilie und kann – je nach Maßnahme – steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach den geltenden gesetzlichen Regelungen eröffnen.

In den oberen Geschossen befinden sich drei gut geschnittene Wohneinheiten, die ebenfalls dauerhaft vermietet sind. Die Wohnungsgrößen und Grundrisse sprechen eine breite Mieterschaft an und gewährleisten eine solide Nachfrage.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 52.140 €, was das Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage mit stabilen Einnahmen macht. Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, langfristig gesicherten Gewerbemietern und vollständig vermieteten Wohnungen bietet eine solide Grundlage für nachhaltige Renditen.

Laut Grundsteuer werden die Flurstücke 91/1 und 91/2 berechnet, welche die Verkaufsmasse darstellen.

Objektnummer: 26COM44105 - 01796 Pirna

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Pirna in der Gerichtsstraße, nur wenige Schritte vom historischen Marktplatz entfernt. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Infrastruktur, attraktiven Altbauten, Einzelhandel, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen. Durch die unmittelbare Nähe zur Fußgängerzone profitieren sowohl die Gewerbeeinheiten als auch die Wohnungen von hoher Passantenfrequenz und kurzen Wegen im Alltag.

Pirna gilt als Tor zur Sächsische Schweiz und verbindet historischen Stadtkern mit moderner Infrastruktur. Die Stadt ist hervorragend an das regionale Verkehrsnetz angebunden: Über den Bahnhof Pirna bestehen regelmäßige S-Bahn-Verbindungen nach Dresden sowie in Richtung Bad Schandau. Auch die Autobahn A17 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in das Dresdner Umland und nach Tschechien.

Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Kombination aus zentraler Lage, touristischer Attraktivität der Region und guter Verkehrsanbindung macht den Standort langfristig stabil und attraktiv für Mieter und Gewerbetreibende.

Objektnummer: 26COM44105 - 01796 Pirna

# 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.

Objektnummer: 26COM44105 - 01796 Pirna

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Toni Göpel

Prager Straße 2, 04103 Leipzig
Tel.: +49 341 - 58 32 88 0
E-Mail: commercial.leipzig@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com