saxXcon® Immobilien
Immobilien- und Bauherrencenter

##Top saniert und vollvermietet##
Zweifamilienhaus mit Gewerbe in bester Lage

Allgemein:

Objektnr extern:	WGH09212HS22 (1/1092)	**Zuletzt bearbeitet:**	2025-04-22
Nutzungsart:	Wohnen	**Vermarktungsart:**	Kauf
Objektart:	Haus (STADTHAUS)	**Ort:**	09212 Limbach-Oberfrohna
Wohnfläche:	779,28 m²	**Grundstücksfläche:**	680,00 m²
Gesamtfläche:	779,28 m²	**Zimmer:**	8,0

Preise:

Provision/Courtage:	Die Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inklusive MwSt. wird fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.	**Kaufpreis:**	395.000,00

Energiepass:

Art:	BEDARF	**Gültig bis:**	06.03.2034 00:00:00
Baujahr:	1930	**Befeuerung:**	Gas
Endenergiebedarf:	110,23 kWh/m²/a	**Energieeffizienzklasse:**	D

Ansprechpartner:

Name:	Ulrike Illig	**Tel durchw:**	+49 3722 699000
Fax:	+49 3722 6998766	**Email direkt:**	info@saxxcon.de

Objektbeschreibung:

RESERVIERT seit 17.04.2025

Wohnen im Zentrum von Limbach-Oberfrohna - Es erwartet Sie eine hochwertig sanierte und modern ausgestattete Immobilie.

Das Wohn- und Geschäftshaus besteht aus 3 Einheiten:
- Die ca. 83 m² große 3-Raum-Wohnung wurde im Jahr 2021 komplett saniert und befindet sich im Vorderhaus.
- Die ca. 399 m² große Gewerbeeinheit mit Laden und Geschäftsräumen, Werkstatt und Lager befindet sich im gesamten Erdgeschoss und Zwischenbau .
- Die modern ausgestattete Maisonett-Wohnung mit ca. 193 m² Wohnfläche liegt im Hinterhaus mit separatem Eingang. Sie verfügt über Fußbodenheizung, einen großen Wintergarten, eine ca. 24 m² große Dachterrasse, sowie eine Doppelgarage und einen Garten.

Die Wohneinheiten sind an zwei Familien, die Gewerbeeinheit ist an eine Heizungs- und Sanitärfirma vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen liegen bei 33.600 €.

Lage:

Das Haus befindet sich im Zentrum von Limbach-Oberfrohna, direkt in der Geschäftsstraße. Die Gewerbeeinheit und die kleine Wohnung befinden sich im Vorderhaus und im Zwischenbau an der Geschäftsstraße. Die Hauptwohnung und der Garten liegt ruhig im hinteren Bereich des Grundstückes.

Limbach-Oberfrohna ist eine Große Kreisstadt im Landkreis Zwickau im Südwesten des Freistaates Sachsen. Die Stadt hat ca. 23.923 Einwohner (Stand 31.12.2023) und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Limbach-Oberfrohna besitzt eine lange industrielle

Tradition. Heute sind bekannte Unternehmen, wie z. B. Riedel Textil GmbH, USK Sondermaschinenbau, ACCOMPLAST GmbH und WAREMA Sonnenschutztechnik in den Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt ansässig. Limbach-Oberfrohna wird von den Autobahnen BAB 4 und 72 tangiert, die Stadt ist über eigene Abfahrten sowie die Abfahrt Wüstenbrand erreichbar.
Zur Erholung und Freizeitgestaltung hat die Stadt Einiges zu bieten: den Stadtpark mit Tierpark, ein Freizeitbad, ein Kino, die Stadthalle sowie in näherer Umgebung die Burg und den Stausee Rabenstein.
Kindergärten, Schulen, ein über die Stadtgrenzen hinaus bekanntes, staatliches Gymnasium und ein neues privates Gymnasium, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine umfassende ärztliche Versorgung machen das Wohnen in Limbach-Oberfrohna attraktiv.

Ausstattung:

- Baujahr 1930
- Sanierung und Erweiterung 2002
- teilunterkellert, Gewölbekeller beheizt
- 3 Einheiten

1. ca. 83 m² Wohnung OG Vorderhaus:
   3 Zimmer, Küche mit Einbaumöbeln, Duschbad, separates WC, Abstellraum
2. ca. 399 m² Gewerbeeinheit EG im Vorder- und Zwischenhaus:
   mit Laden, Büro, Lager, große Werkstatt, Garage und Stellplätzen
3. ca. 193 m² Maisonett-Wohnung 1. OG und DG im Hinterhaus:
   4 Zimmer, Küche mit Einbaumöbeln, Wannenbad, Duschbad, Hauswirtschaftsraum, 2 Abstellräume
   ca. 60 m² Wintergarten, ca. 30 m² Dachterrasse
   Fußbodenheizung, Klimaanlage in Schlaf- und Kinderzimmer, neue Brennwerttherme (2024)
   Photovoltaikanlage (2,4 KWp), Hauswasseranlage
   Doppelgarage, Lager, Garten

- Kaltmiete: 33.600 €/Jahr

Sonstiges:

Die Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Die dargestellten Grundrisse, Flächen und Angaben dienen lediglich der Orientierung. Sie erheben keinen Anspruch auf Maßgenauigkeit. Das Angebot ist freibleibend, eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden.
Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Bilder

Garten

Wintergarten

Wintergarten

ca. 60 m² Wintergarten

Kinderzimmer mit Klimaanlage

Duschbad

Treppe

Küche

Wohnzimmer

Schlafzimmer mit Klimaanlage

Hauptbad

30 m² Balkon

Laden und 3-Raum-Wohnung

Wohnzimmer

Bad

Einbauküche

Lage in der Geschäftsstraße

Gewerbe und Wohnung

Büro

Werkstatt und Lager

Lager

beheizter Gewölbekeller