



impro Immobilienverwertung GmbH  
Herr David Trenkler  
Lärchenstraße 7  
01097 Dresden

Telefon +49 351 8993361  
Telefax +49 351 8993321  
Mobil +49 152 02647695  
E-Mail trenkler@impro.de  
Website www.impro.de



**KAPITALANLAGE!** Stabile Wohn- und Gewerbeliegenschaft mit 9 Wohneinheiten

ID 0847/25

€ gegen Gebot (unverb. Marktb. 256.000 EUR)

% zzgl. 7,14% Provision, mind. jedoch 3.500,00 EUR  
pauschale Bearbeitungsgebühr inkl. MwSt.

📍 09212 Limbach-Oberfrohna

🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	440,00 m²	Baujahr	unbekannt	Wohnfläche	549,00 m²
Wohneinheiten	9	Gewerbefläche	150,00 m²	Gewerbeeinheiten	1
Energieausweis	nicht vorhanden	Ist-Miete p.a	35.748 EUR	Erschließung	voll erschlossen

### Objektbeschreibung

- Bei der zum Verkauf stehenden Liegenschaft handelt es sich um ein ca. 440 m² großes Grundstück, bebaut mit einem massiven, 3,5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus. Das Objekt verfügt über eine Gewerbeeinheit im gesamten Erdgeschoss sowie insgesamt neun Wohneinheiten, die sich auf die darüberliegenden Geschosse verteilen, mit jeweils drei Wohneinheiten pro Etage. Die Gebäudestruktur ermöglicht eine klare Trennung von gewerblicher und wohnwirtschaftlicher Nutzung.
- Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage der Großen Kreisstadt Limbach-Oberfrohna, etwa 16 km westlich von Chemnitz. Die verkehrliche Anbindung ist sehr gut: Das Autobahnkreuz A4/A72 ist in ca. 5 km erreichbar, zudem bestehen kurze Wege zu den umliegenden Bundesstraßen. Die infrastrukturelle Erschließung ist als sehr gut zu bewerten.
- Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie vereinzelt kleingewerblichen Nutzungen. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind fußläufig oder in kurzer Fahrzeit erreichbar. Ergänzt wird die zentrale Lage durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert: Die Teichgebiete von Limbach-Oberfrohna liegen in einer Entfernung von ca. 1 km und bieten naturnahe Grün- und Erholungsflächen.
- Insgesamt stellt das Objekt eine solide Wohn- und Geschäftsliegenschaft in gut angebundener, innerstädtischer Lage dar, die sich sowohl für Kapitalanleger als auch für eine langfristige Bestandshaltung eignet.

### Objektbeschreibung

- Massivbauweise, Fassade verputzt und gestrichen
- Zwerch-Walmdach mit Bitumen
- Dachgeschoss ausgebaut
- voll unterkellert
- Treppenhaus mit Steinböden, teilweise Textil
- überwiegend Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Treppen massiv, Geländer aus Stahl-Holzkonstruktion
- Innentüren aus Holz

- Fußböden in den Wohneinheiten überwiegend Textil und Kunststoff, teilweise Laminat, Bäder gefliest
- Sanierungsstau vorhanden

### **Verkaufs- und Verfahrenshinweis**

- Die Liegenschaft stammt aus einem Insolvenzverfahren und wird freihändig veräußert. Es handelt sich ausdrücklich nicht um eine Zwangsversteigerung. Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines freihändigen Verkaufs gegen Gebot.
- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

### **Sonstiges**

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

