



impro Immobilienverwertung GmbH
Frau Ulrike Daume
Lärchenstraße 7
01097 Dresden

Telefon +49 351 8993359
Telefax +49 351 8993321
Mobil +49 177 7388386
E-Mail daume@impro.de
Website www.impro.de



7-9% Rendite möglich! 2 WE + Gewerbe | starke Kapitalanlage mit Potenzial

ID 0892/25

€ 77.000,00 EUR

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

📍 08523 Plauen/ Vogtland
Liebknechtstraße 36

🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	360,00 m ²	Baujahr	ca. 1900	Wohnfläche	87,93 m ²
Wohneinheiten	2	Gewerbefläche	32,68 m ²	Gewerbeeinheiten	1
Energieausweis	vorhanden	Soll-Miete p.a	6.512,94 EUR	Ausweisart	Bedarf
Energievbw.	213 kWh/(m ² -a)	EEK	G	Erschließung	voll erschlossen
Energieträger	Erdgas				

Objektbeschreibung

- Eine seltene Gelegenheit für renditeorientierte Investoren: Dieses charmante Investment vereint Altbaucharakter, solide Substanz und attraktives Entwicklungspotenzial.
- Zum Verkauf stehen zwei Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Die Immobilie überzeugt durch ihre stilvolle Fassadengestaltung, klassische Architektur und ansprechend sanierte Einheiten, die sich ideal vermieten lassen.

Investment-Highlights

- Renditepotenzial von bis zu ca. 9 %
- Kombination aus vermieteten Einheiten + Leerstand mit Upside
- zusätzliche Einnahmequelle durch Gewerbeeinheit
- solide, nachgefragte Wohnungsgrößen
- ideal für Einsteiger & erfahrene Kapitalanleger

Objekt & Einheiten

- Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich mit klassischem Altbauflair, vier Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Die Kombination aus Klinkerfassade, Zierelementen und Fachwerkkoptik verleiht dem Objekt einen besonderen Charakter.
- Gewerbeeinheit (EG, ca. 32 m²) - flexibel nutzbar
- 2-Raum-Wohnung (EG, ca. 39 m²) - vermietet
- 2-Raum-Wohnung (1. OG, ca. 48 m²) - aktuell in Vermietung
- Perfekte Größen für nachhaltige Vermietbarkeit

Ausstattung

- gepflegter, teils modernisierter Zustand

- helle, funktionale Grundrisse
- Laminat- und pflegeleichte Bodenbeläge
- Tageslichtbäder mit Dusche
- isolierverglaste Holzfenster
- effiziente Beheizung über Fernwärme
- kleiner Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung

Lage

- Die Immobilie befindet sich in Plauen im Vogtland - einer Stadt mit stabiler Nachfrage im bezahlbaren Wohnsegment.
- Die Anbindung ist hervorragend: A72 sowie B173 und B92 sind schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Umfeld.
- Die Mikrolage ist als mittlere Wohnlage einzuordnen. Die konkrete Straße gehört nicht zu den Toplagen - genau hier liegt jedoch die Chance: attraktiver Einstiegspreis bei gleichzeitig überzeugendem Renditepotenzial

Fazit

- Ein durchdachtes Investment mit Substanz, Charme und klarer Renditeperspektive.
- Die Kombination aus Bestand, Entwicklung und Lage macht dieses Objekt zu einer besonders interessanten Kapitalanlage.
- Energieausweis: vorhanden, Energieausweisart: Bedarf, Energieverbrauch (Gesamt): 213,00 kWh/(m²·a), Befeuerungsart: Erdgas, EEK: G

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.

