

**Gewerbeimmobilie mit (Fertigungs) Halle, Büro und Wohnhaus ? zu kaufen!!!**



1

**Objektnummer: O2100147935**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Industriebaugrund
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>PLZ/Ort:</b>	09661 Rossau
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	12.920,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	216,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	22
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 200,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	700.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

nach Vereinbarung

### Provisionsangabe:

3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Sieber**

Immoexpress KG







**KAUFNEBENKOSTEN 8 - 15 %**  
sollten zum Kaufpreis hinzugerechnet werden

#### Kaufnebenkosten berechnen

Sie möchten wissen, mit welchen **Kaufnebenkosten** Sie für Ihr **Vorhaben** rechnen müssen, dann nutzen Sie hier unseren Kaufnebenkostenrechner:

1 Vorhaben	2 Eckdaten	3 Persönliches Angebot
Kaufpreis der Immobilie *	935.000	€
PLZ der Immobilie **	09661	
Ort der Immobilie **	Striebigtal	
Verhandelte Maklerprovision *	3,5%	%
<b>JETZT ERGEBNIS BERECHNEN</b>		
<b>Ergebnis der Berechnung</b>		
Notarkosten und Grundbucheintrag (1,9%)	14.625,00	€
Grundwerbsteuer	32.725,00	€
Maklerprovision	33.090,00	€
Nebenkosten	79.849,00	
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.014.849,00</b>	



## Objektbeschreibung

? Gewerbeimmobilie mit (Fertigungs) Halle, Büro und Wohnhaus ? zu kaufen!!!

? Eröffnen Sie hier Ihr neues Büro.

? Ort:

? 09661 Rossau, Freistaat Sachsen, zwischen Dresden und Chemnitz

? Eckdaten:

? Grundstücksgröße (eingezäunt): 12.920 m<sup>2</sup>

? gemischtes Bauland, d.h. für Gewerbe und Wohnhäuser nutzbar

? Halle Bj. 1991 - 1993

? 60,74 m x 18,00 m x 5,50 m (Länge x Breite x Höhe)

? Nutzfläche gesamt: 1.273 m<sup>2</sup>/ BRI 6.013 m<sup>3</sup>

? Büro Bj. 1993 (Erdgeschoß) + Wohnung/Büro (Obergeschoß):

? 18,00 x 6,00 m

? Nutzfläche Gesamt: 216 m<sup>2</sup> / BRI 621 m<sup>3</sup>

? Dachgeschoß nicht ausgebaut: 108 m<sup>2</sup> / BRI 167 m<sup>3</sup>

Lage:

Die Gemeinde Rossau liegt im

Landkreis Mittweida / Mittelsachsen zwischen Chemnitz und der Landeshauptstadt Dresden (je ca. 30 - 50 km). Die große Kreisstadt Mittweida - eine Hochschulstadt - mit allen gesellschaftlichen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen, ist nur 5 km entfernt.

?Autobahnauf/abfahrt A 4: ca. 3 km

?Autobahnkreuze A 4, A 13, A 14, A 72: ca. 14 - 30 km

Damit bieten sich optimale regionale und überregionale Verkehrsverbindungen:

Autobahnkreuz Chemnitz A 4 / A 72 ca. 30 km

(München, Leipzig, Berlin, Frankfurt a.M. usw.)

Autobahnkreuz Nossen A 14 ca. 14 km

(Leipzig, Magdeburg, Berlin usw.) Autobahnkreuz Dresden A 13 / A 17 ca. 30 km

(Dresden, Berlin, Prag, Polen, Wien)

Flughäfen:

Dresden, Leipzig, Berlin, Frankfurt a.M., München, Prag, Wien, Salzburg

Entfernungen: in km ca.

? Berlin 240

? Dresden 50

? Leipzig 100

? Frankfurt a.M. 410

? München 400

? Prag 200

? Wien 500

Objektbeschreibung:

Das Grundstück ist voll erschlossen (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Internet, Satellit-TV usw.)

Das eingezäunte Grundstück mit insgesamt 12.920 m<sup>2</sup> ist über die Umfahrungsstraße auch mit

großen Fahrzeugen gut erreichbar. Zufahrt, Parkplätze und Hof sind befestigt und teilweise gepflastert. Die Halle besitzt ,für die Be- und Entladung, zwei große elektrisch betriebene Rolltore.

An der großen Halle mit 1.273 m<sup>2</sup> sind, in 2 ½ geschosiger massiver Bauweise, Büroräume mit entsprechendem Sanitärtrakt sowie eine Wohnung mit separatem Eingang integriert. Das Satteldach hat eine Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckung und ist auch im Bereich der Halle wärmegeämmt.

Im rückwärtigen Hallentrakt (18,00 x 10,00 m) wurde eine massive Zwischendecke eingezogen, sodass diese mit wenig Kostenaufwand, bei Bedarf, auch als weitere Büro- bzw. Wohnräume ausgebaut werden können.

Aufgrund der Grundstücksgröße von 12.920 m<sup>2</sup>, Beschaffenheit und Lage, sind vielseitige Verwendungsmöglichkeiten denkbar.

? Das Objekt ist absolut nicht Hochwassergefährdet.

Greifen Sie zu und reservieren Sie sofort einen Besichtigungstermin!

Kein Bieterverfahren !!!

Legen Sie ein Anbot. Investment: € 800.000 !

Der Preis von Euro 892.000.-- ist ein Richtpreis, welcher sich nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich der Annahme durch den Abgeber.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr Immobilienberater

Josef Sieber

+ 43 676 8988 1716

j.sieber@immo.express

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5 % v. Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch und Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 % v. Kaufpreis

Provision: 3,5 bis 7 % v. Kaufpreis zzgl. USt.

Um Sie persönlich gut beraten zu können, führen wir selbstverständlich nur Einzelbesichtigungen durch.

Besichtigungen sind auch ab 18:30 Uhr bzw. am Wochenende nach Vereinbarung möglich.

Unsere Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Abgeber oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Bitte beachten Sie, dass aus rechtlichen Gründen nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können!

Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergeleitet.

Rechtliche Informationen:

Es besteht ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zum Verkäufer, und wir sind als Doppelmakler tätig. Näheres zum Naheverhältnis und zum Doppelmakler gerne auf Anfrage  
Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch

gegenüber Behörden verpflichtet, bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014, ebenso mit Ihnen als Interessent, ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.oivi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen lassen zu können, Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür, PLZ und Ort) sowie Telefonnummer und E-Mail-Adresse.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund des Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes - FAGG (BGBl. I Nr. 33/2014), Unterlagen zu unseren Objekten erst dann zusenden

können, wenn Sie bestätigen, dass Sie, als Verbraucher, unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über die Rücktrittsrechte (§ 11 FAGG) aufgeklärt wurden.“

Energieausweisvorlagengesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Abgeber nach Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagenpflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht erstellt bzw. vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.