

# Geräumige Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten !!! 4 Etagen zu je ca. 244 m<sup>2</sup> - großer Parklatz

Büro-/ Geschäftshaus / Kauf

## 1. Allgemeine Informationen

### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	VK KM42HOT
Adresse:	Kalr-May-Str. 42 DE-09337 Hohenstein -Er. Deutschland

### 1.2. Preise

Kaufpreis:	295.000,00 EUR
Courtage / Provision:	2,975 %
provisionspflichtig:	ja

### 1.3. Flächen

Gewerbefläche:	ca. 996 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1.077 m <sup>2</sup>

### 1.4. Zustandsangaben

Zustandsart:	gepflegt
--------------	----------

### 1.5. Verwaltung

Nutzungsart:	Gewerbe
verfügbar ab:	Nach Absprache
Zugang zum Objekt ab:	Nach Absprach

### 1.6. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	nein
---------------------------	------

### 1.7. Beschreibung im Detail

- viele Sanierungsarbeiten durchgeführt
- Gestaltungsmöglichkeiten
- Viele Stellflächen
- Kühlzelle vorhanden

- Einbauküche
- Automatikschiebetür

### 1.8. Beschreibung der Lage

Die Große Kreisstadt Hohenstein-Ernstthal verfügt über ca. 15.000 Einwohner (stand 31.12.2017) auf einer Fläche von ca. 18,58 km<sup>2</sup>. Hohenstein-Ernstthal liegt im Osten des Landkreises Zwickau. Besonders bekannt ist die Große Kreisstadt als Geburtsort von Karl May und durch den Sachsenring. Auf dem Sachsenring wird verschiedener Motorsport, unter anderem auch die Motorrad Weltmeisterschaft ausgetragen und stellt damit ein Zuschauermagnet dar.

Hohenstein-Ernstthal hat eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die beiden Autobahnanschlussstellen der A4, Hohenstein-Ernstthal und Wüstenbrand, erreicht man in wenigen Fahrminuten. Des Weiteren wird der Ort durch die Bundesstraße B 180 tangiert.

Angrenzende Städte an die Große Kreisstadt Hohenstein-Ernstthal sind Glauchau (ca. 15 KM) und Chemnitz (ca. 20 KM). Diese sind in kürzester Zeit zu erreichen.

Der Bahnhof Hohenstein-Ernstthal ist in wenigen Gehminuten zu erreichen und bietet daher auch optimale Zugverbindungen in die Richtung Chemnitz, sowie in die Richtung Zwickau.

Hohenstein-Ernstthal verfügt über viele verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Schulen und Kindergärten, medizinische Versorgung und gemütliche Lokale. Für besondere Abende lohnt sich auch einmal der Besuch im Kino in Hohenstein-Ernstthal. Zu schönen Wanderungen oder auch Spaziergängen lädt das Erholungsgebiet Pfaffenberg ein, welches einen imposanten Rundblick über das Erzgebirge bietet.

## 1.9. Beschreibung der Ausstattung

Zum Verkauf steht eine großzügige, vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie, mit einer Nutzfläche von ca. 720m<sup>2</sup> (Bei dieser Fläche ist das nicht ausgebaute Dachgeschoß mit ca. 244 m<sup>2</sup> Fläche nicht mit berücksichtigt). Die vollunterkellerte Immobilie verfügt, neben dem Keller, über 2 ausgebaute Etagen (EG und 1.OG) sowie das nicht ausgebaute Dachgeschoß. Jede Etage hat eine Nutzfläche von ca. 240 m<sup>2</sup>. In den vergangenen Jahren erfolgten aufwendige Sanierungs- und Umbauarbeiten wie z.B. die Trockenlegung der Immobilie, ein Anbau eines Vordachs, die Errichtung einer Kühlzelle als Anbau, die Errichtung von modernen Sanitärbereichen und vieles mehr. Aufgrund der freitragenden Bauart der Immobilie können die Innenwände in den Etagen verändert werden. Auch die Errichtung mehrerer Wohnungen wären, bei entsprechender Baugenehmigung denkbar (eine Bauanfrage wurde diesbezüglich noch nicht gestellt)

Derzeitige Nutzung:

Im Untergeschoss befinden sich Lagerflächen. Diese sind über einen Separaten Zugang sowie eine PKW Einfahrt erreichbar. Ein Teilbereich des Kellers, welcher über das Treppenhaus erreichbar ist, ist noch nicht ausgebaut.

Im Erdgeschoss befindet sich derzeit eine Ladeneinheit mit barrierefreiem Zugang bestehend aus einer großen Verkaufsfläche, Lager, einem Küchenbereich sowie getrennten Sanitärbereichen mit WC und Waschbecken, welche in den letzten Jahren errichtet wurden. In einem Sanitärbereich ist der Fußboden gefliest und ein Sanitärbereich ist mit hochwertigem PVC ausgelegt. In dem Küchenbereich befindet sich eine Einbauküche mit Herd, welche mit übernommen werden kann. Diese Etage weist eine Größe von ca. 240 m<sup>2</sup> auf. Zu erreichen ist die Ladeneinheit durch eine automatische Schiebetür (Kundeneingang). Ein Weiterer Zugang (Personalzugang) erfolgt über das moderne Treppenhaus. Der Fußboden der Ladeneinheit ist mit einem hochwertigen PVC Belag ausgelegt. Circa 2019 wurde an das Erdgeschoss noch ein Anbau mit Kühlzelle errichtet. Des Weiteren wurde ein massives Holzvordach angebaut.

Das Objekt verfügt über ein 15 KW Klimagerät, welches zur Klimatisierung (Heizen oder Kühlen) des Erdgeschoßes eingesetzt wird.

Durch das ordentlich gepflegte Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss. Hier befindet sich derzeit ein gastronomischer Betrieb, welcher als Bierbar mit Billard genutzt wird und ebenfalls eine Größe von ca. 240 m<sup>2</sup> aufweist. Im Jahr 1993 wurde das komplette Obergeschoss saniert. Durch große Kunststofffenster wird der Raum mit viel Tageslicht durchflutet und bietet dadurch ein gemütliches Ambiente. Durch einen kleinen Absatz mit einer Ebene ist der Essbereich vom Billard getrennt. In der Decke befinden sich unter anderem einige LED Spots, welche den Raum mit Licht versorgen. Im Eingangsbereich des Obergeschosses steht eine Theke/Bar mit einigen Sitzmöglichkeiten. Das Obergeschoß wird über eine Gasheizung betrieben, welche von den derzeitigen Mietern eingebaut wurde.

In das Dachgeschoss gelangt man durch das Treppenhaus. Das Dachgeschoss weist ebenfalls eine Größe von ca. 240 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf und eignet sich konzeptionell als Ausbaureserve (geplante Baumaßnahmen erfordern jeweils die vorherige Prüfung im Einzelfall).

Das Warmwasser in der Gewerbeimmobilie wird dezentral über einen Warmwasser-Boiler erhitzt.

Im Jahr 2018 wurden die Fassaden der Immobilie großteils saniert.

Das Grundstück der Immobilie umfasst eine Gesamtfläche von 1077 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück befinden sich ca. 20 Stellplätze. Die Fläche ist mit Betonpflaster befestigt.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt direkt von der Karl-May-Str. aus.

Optional steht die umfangreiche Ladenausstattung im Erdgeschoß zum Verkauf.

### **1.10. Details zur Provision**

Der Käufer dieses Objekts trägt eine anteilige Provision in Höhe von 2,957 % des Kaufpreises.

### **1.11. Weitere Informationen**

Bitte erlauben Sie uns folgenden Hinweis:

Die in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Preisangaben und Abmessungen beruhen auf Angaben eines Dritten. Hierfür wird keine Haftung übernommen.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Durch den ggf. beigefügten Grundriss entsteht kein Rechtsanspruch auf die abgebildete Raumaufteilung, Größe oder Zuschnitt.

## 2. Galerie

---



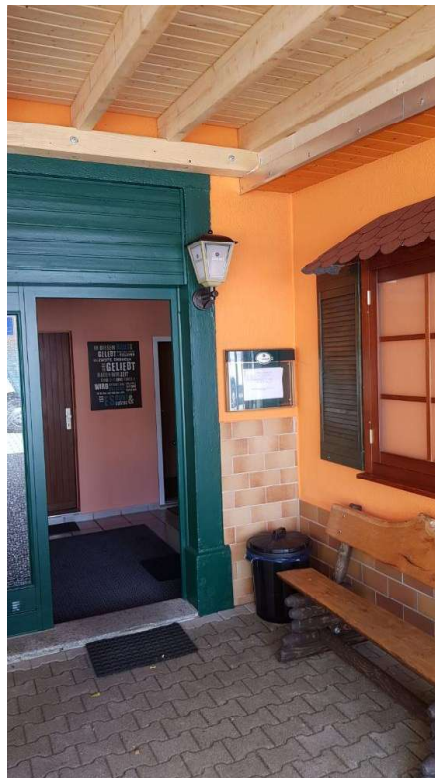




Fassade Links



Seite Links

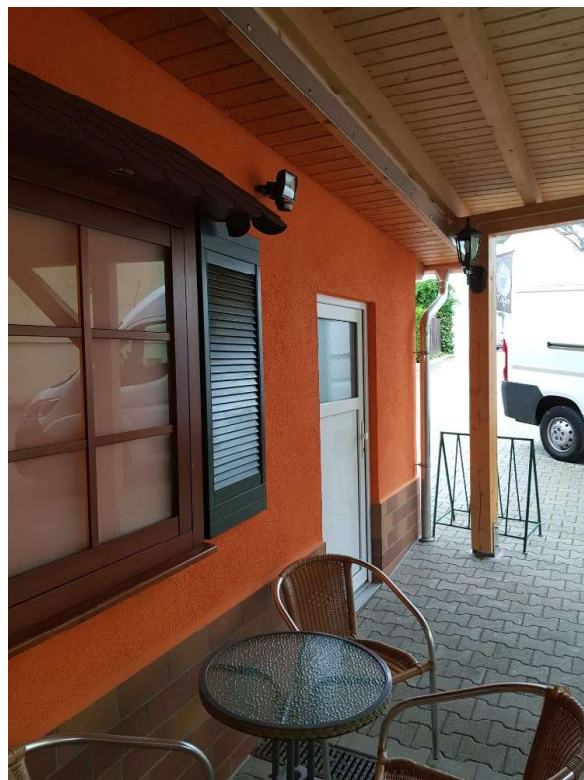


Eingangsbereich





Fassade Rückansicht - Klimagerät



Kühlhaus - Anbau



Vorraum Kühlzelle



Kühlzelle



Kühlzelle Anbau EG



Toiletten EG



Toiletten EG







Vorbereitungsküche EG



Vorbereitungsküche EG

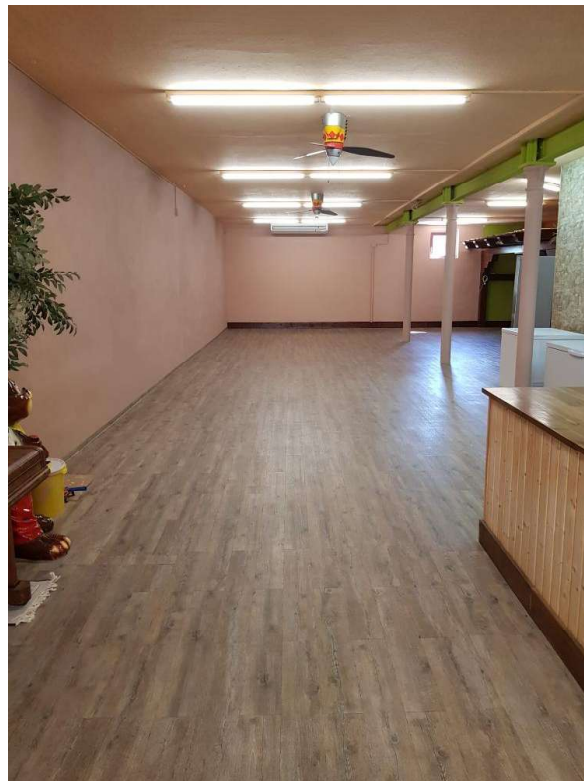




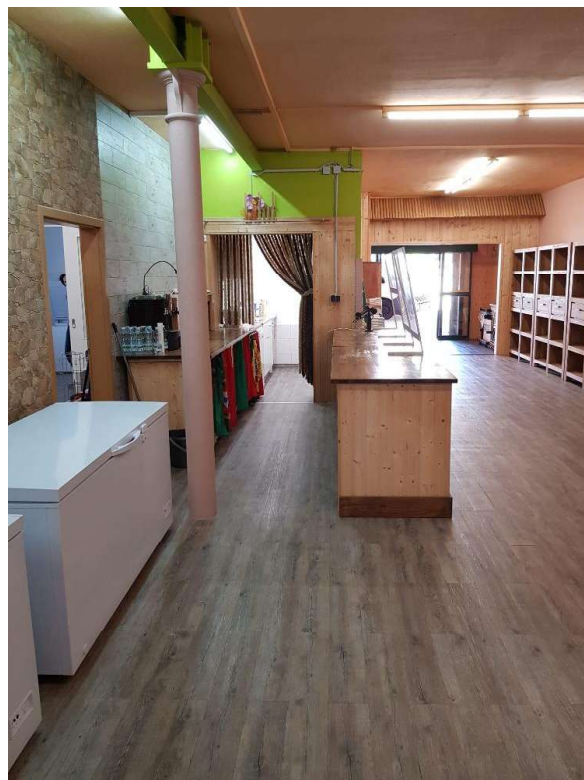
Vorbereitungsküche EG



Eingangsbereich Einheit EG



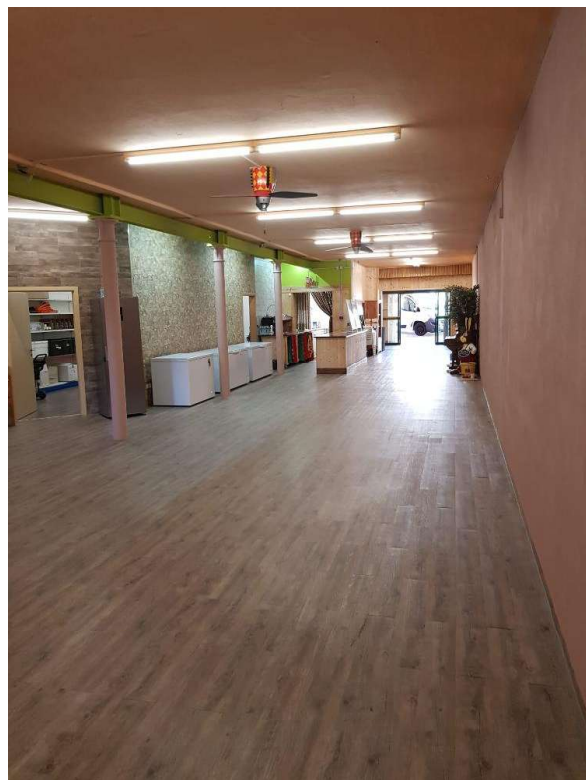
Einheit EG



Einheit EG



Einheit EG



Einheit EG

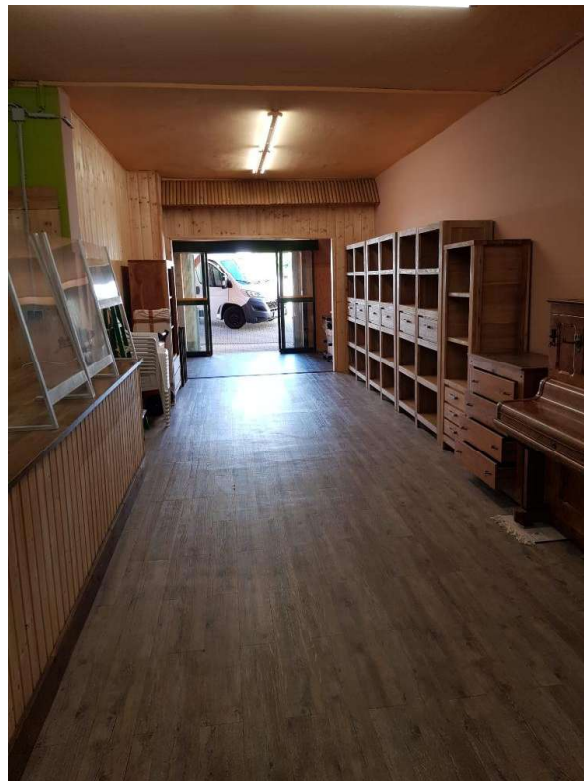




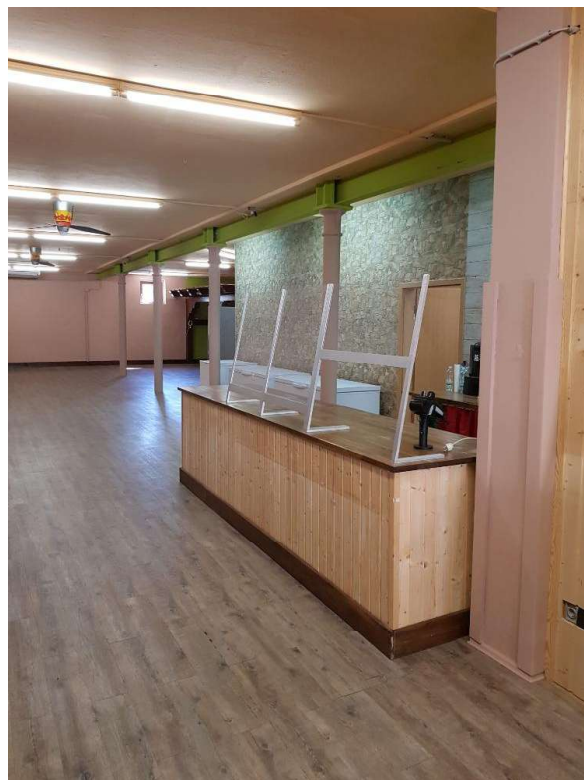
Einheit EG



Einheit EG

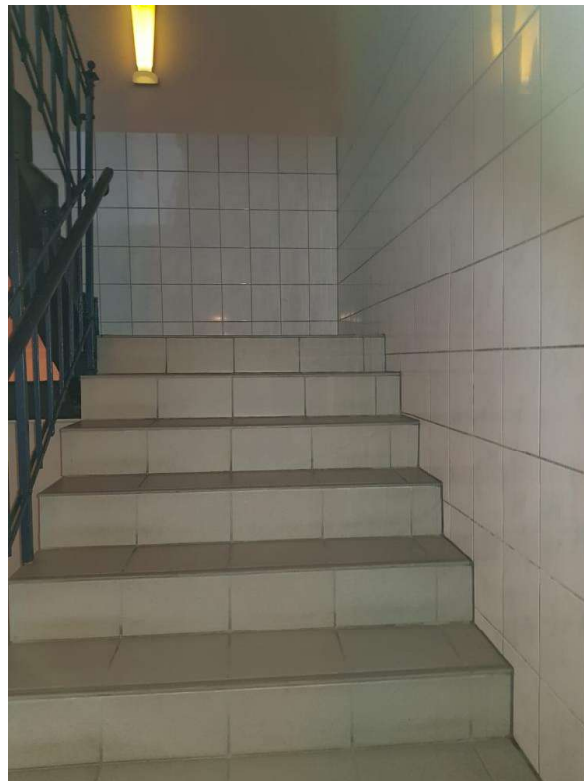


Einheit EG

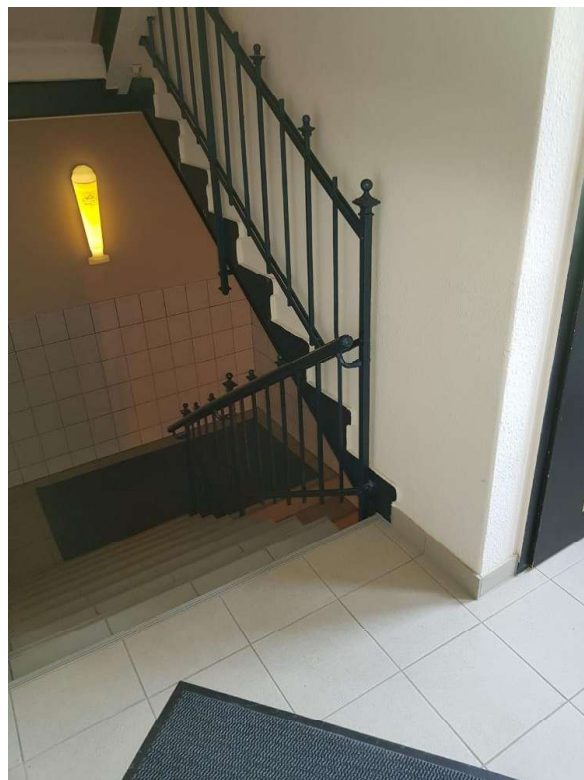


Einheit EG





Treppenhaus



Treppenhaus



UG



UG



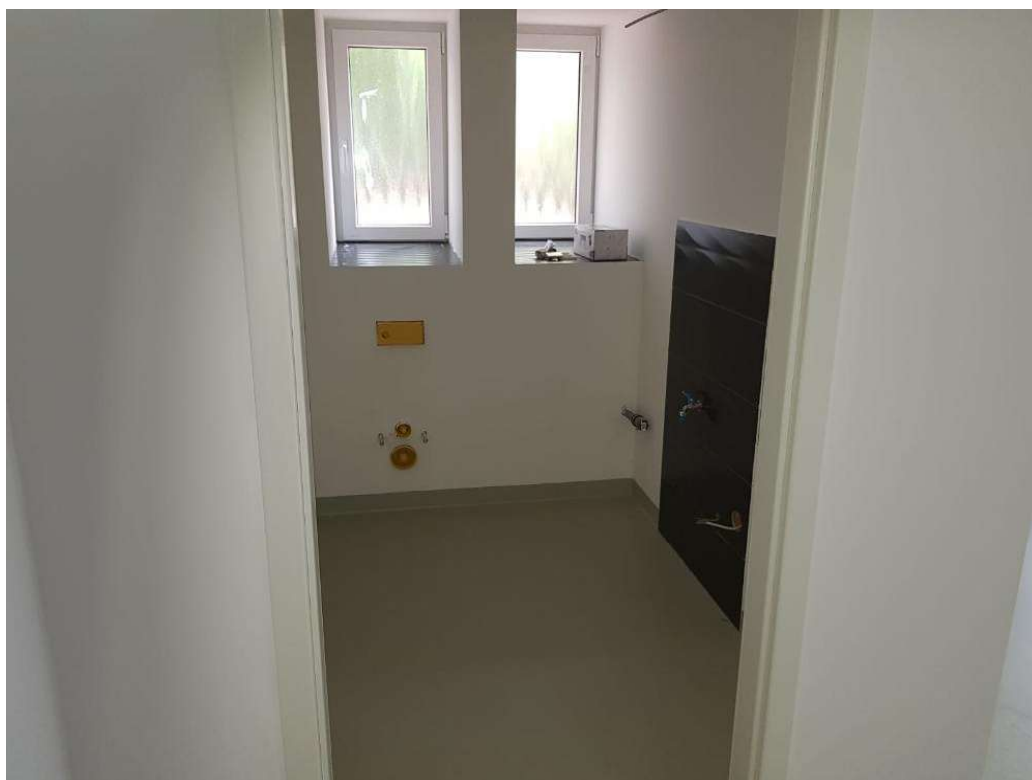
Untergeschoß



Untergeschoß



Untergeschoß



Toilette im Untergeschoß (Foto vor Fertigstellung)

---



Untergeschoß



Untergeschoß Aufenthaltsraum





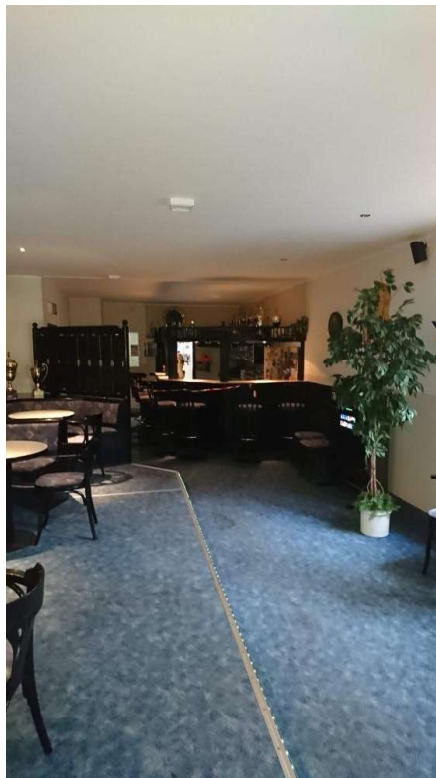
UG



Untergeschoß



Gastrobereich 1.OG



Gastrobereich 1.OG



Gastrobereich 1.OG



Gastrobereich 1.OG



Gastrobereich 1.OG



Dachgeschoss - nicht ausgebaut





Dachgeschoss - nicht ausgebaut



Ronny Landgraf

[www.immobilienservice-landgraf.de](http://www.immobilienservice-landgraf.de)



---

## 3. Agentur

---

### 3.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	ImmobilienService Ronny Landgraf
<b>Adresse:</b>	Rathausstr. 45 DE-09337 Callenberg Falken Deutschland
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Ausstellende Behörde Ordnungsamt Zwickau
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.immobilienservice-landgraf.de">www.immobilienservice-landgraf.de</a>

### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Ronny Landgraf
<b>Telefon:</b>	03723/6690701
<b>Mobiltelefon:</b>	0162/5456591
<b>Fax:</b>	03723/6690704
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@immobilienservice-landgraf.de">info@immobilienservice-landgraf.de</a>

## 4. Allgemeine Geschäftsbedingungen

### Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Herr Ronny Landgraf ist als Makler tätig und übernimmt die Vermittlung von Grundbesitz, grundstücksgleichen Rechten sowie Mietverträgen. Diese Tätigkeiten setzen zwischen Auftraggeber und Makler ein besonderes Vertrauensverhältnis voraus, wobei sich der Makler zu ordnungsgemäßen Geschäftsgebaren verpflichtet.
2. Der Makler wird für Käufer und Verkäufer sowie Mieter und Vermieter tätig. Die dafür zu zahlende Maklerprovision ist jeweils fällig und verdient nach Abschluss eines gültigen Vertrages, für dessen Zustandekommen wir den ursächlichen oder mit ursächlichen Nachweis oder die Vermittlung geleistet haben.
3. Sollte das Angebot dem Interessent bzw. der Interessent dem Vermieter bereits bekannt sein, So ist dies dem Makler innerhalb von 5 Werktagen schriftlich, unter Nennung des Voranbieters sowie des Datums mitzuteilen. Der Makler kann einen entsprechenden Nachweis verlangen.
4. Die Provisionshöhe wird vertraglich vereinbart und entspricht dem ortsüblichen Niveau.
5. Auch bei Zwangsversteigerung bzw. Ausschreibung erhält der Makler die übliche Provision, wenn er den Interessenten auf die Möglichkeit des Vertragsabschlusses hingewiesen hat.
6. Vom Kunden gewünschte Zusatzleistungen, welche über die übliche Maklertätigkeit hinausgeht, werden dem Makler nach besonderer Vereinbarung gesondert vergütet.
7. Der Makler hat Anspruch auf Erstattung der Auslagen für eingeholte Objektbezogene Unterlagen.
8. Unsere Angaben und Auskünfte beruhen auf Aussagen unserer Auftraggeber. Irrtum, Änderungen und Auslassungen bleiben vorbehalten, ebenso ein Zwischenverkauf/ Zwischenvermietung. Schadenersatzansprüche gegen den Makler sind ausgeschlossen.
9. Alle Angebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Bei Weitergabe von Adressen oder Angaben haftet dieser in voller Höhe der Provision.
10. Die Provision gilt als verdient, - wenn zwischen Verkäufer und Käufer ein Kaufvertrag, -zwischen Vermieter und Mieter ein Mietvertrag oder ein anderer Hauptvertrag geschlossen wird.
11. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn ein Vertrag abgeschlossen wird, der von unserem Angebot abweicht, oder ein Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Verkäufers / Vermieters geschlossen wird.

12. Der Provisionsanspruch besteht auch, wenn der Vertrag nicht durchgeführt oder aufgehoben bzw. aus jedwelchen Rechtsgründen rückgängig gemacht wird oder angefochten wird.

13. Ebenso bleibt unser Provisionsanspruch auch bei anderer Vertragsart (Erbbaurecht statt Kauf;

Kauf statt Miete usw.) bestehen.

14. Die vereinbarte Provision ist vom Verkäufer / Käufer 14 Tage nach Vertragsabschluss an uns zu zahlen.

15. Die vereinbarte Provision ist vom Vermieter / Mieter (Auftraggeber) sofort nach Erhalt der Rechnung an uns zu zahlen.

16. Der Verkäufer / Käufer oder Vermieter / Mieter verpflichtet sich uns innerhalb von drei Werktagen zu informieren, wenn ein Hauptvertrag (Miet- oder Kaufvertrag usw.) geschlossen wurde.

17. Der Nachweis von Objekten erfolgt nur bei vorheriger Unterschrift des Interessenten unter einem Objektnachweis (Provisionsbestätigung).

18. Der Makler hat Anspruch auf die Teilnahme der Vertragsunterzeichnung sowie auf eine Ausfertigung einer Kopie des Vertrages.

19. Bei Ungültigkeit einer der vorstehenden Bedingungen bleiben die übrigen Punkte in vollem Umfang wirksam.

Gerichtsstand bei Gewerblichen Kunden ist Hohenstein -Ernstthal.