

Exposé

Perfekte Kapitalanlage

Wohn- & Geschäftshaus

Rosenstr. 1-5 - 99310 Arnstadt



Objektdaten:

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Adresse	Rosenstr. 1-5 – 99310 Arnstadt
Anzahl der Wohneinheiten	13
Anzahl der Gewerbeeinheiten	2
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	1.853 m ²
Gesamtfläche inkl. Dachboden (ca.)	2.103 m ²
Wohnfläche (ca.)	1.048 m ²
Gewerbefläche (ca.)	805 m ²
Grundfläche Dachboden (ca.)	260 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.100 m ²
Aktuell (08/2023) vermietet	1.853/1.853 m ²
Vermietungsquote in %	100,00 %
Ist-Miete p.a.	124.764,00 €
Kaufpreis pro m ²	902,86 €
Kaufpreis mit Faktor x 13,4	1.673.000,00 €
Faktor	13,4
Anzahl der Etagen	3
Dachform	Satteldach
Wesentlicher Energieträger	Gas
Unterkellert	Ja
Denkmalschutzobjekt	Ja
Qualität der Ausstattung	Normal
Letzte Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand	Gepflegt
Provision	Provisionsfrei

Objektbeschreibung:

In Arnstadt 20 Kilometer südlich von Erfurt, liegt die Rosenstraße 1-5 und umfasst ein denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus. Mit der Kombination aus zwei vollständig langfristig vermieteten Einzelhandelsflächen und 13 vollständig vermieteten Wohneinheiten, wird eine perfekte Kapitalanlage geboten.

Eine Gewerbeeinheit ist seit 2010 an ein Modegeschäft langfristig vermietet (erst 11/2023 weitere 5 Jahre verlängert), die zweite Gewerbeeinheit (Fahrradhandel) ist bis 2028 vermietet (Verlängerungsoption 2 x 5 Jahre Option).

Die Wohneinheiten sind unterschiedlicher Ausstattungen und Größen, von 50 m² bis 120 m² und ziehen sich über zwei Etagen. Alle Mieten haben nachhaltiges Entwicklungspotential und sind steigerungsfähig.

Neben den Bestandflächen bietet besonders der Dachboden mit einer Grundfläche von ca. 250 m² und der hohen Raumhöhe weiteres Entwicklungspotential.

Die Fassade wurde 2020 saniert und repräsentiert das Gebäude äußerst positiv.

In 5 Wohnungen sind Gasetagenthermen verbaut, zwei davon 2022 und 2013 erneuert, das restliche Gebäude wird von zwei Gasheizungen zentral versorgt, diese sind von 2010.

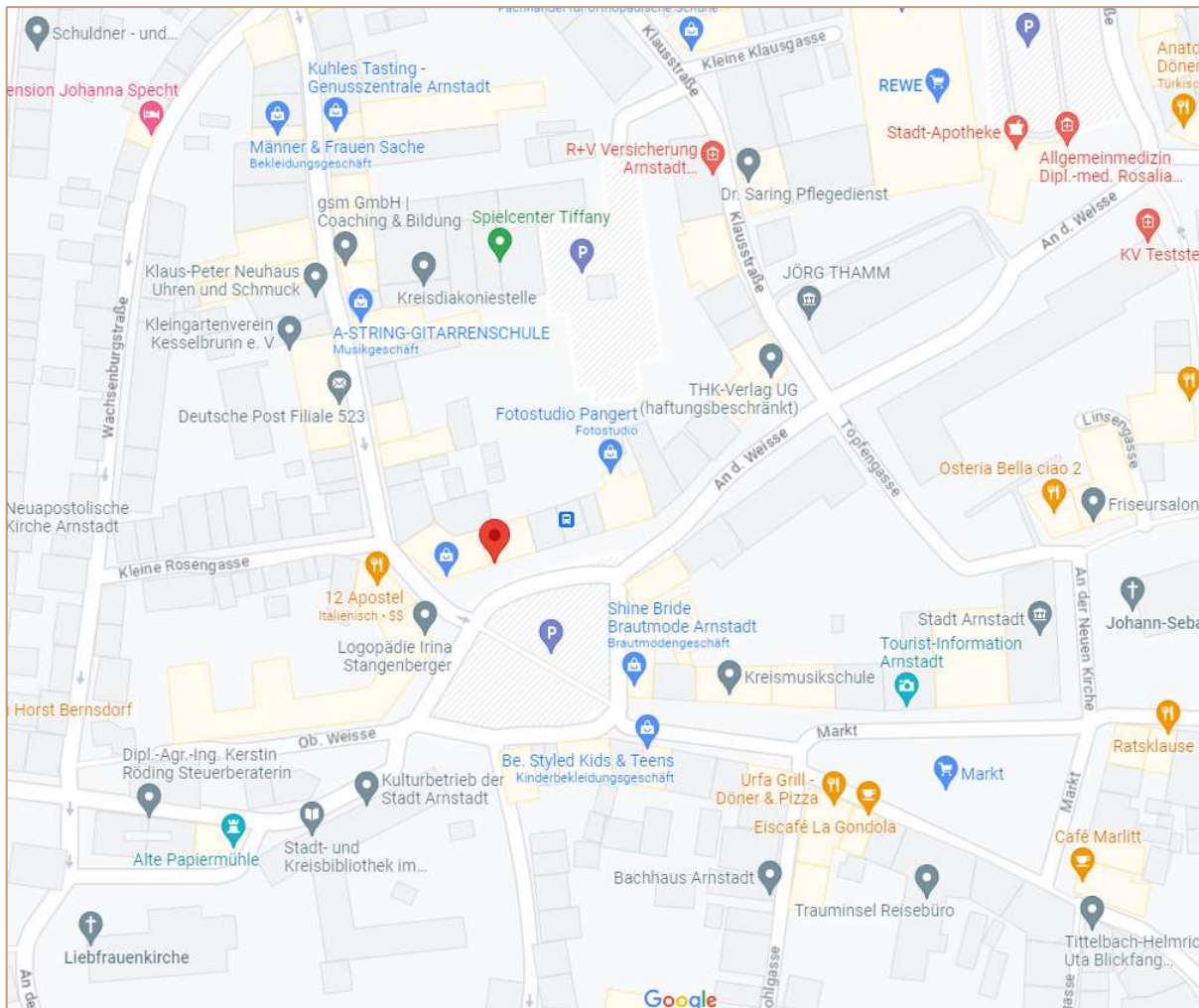


Lage:

Direkt 20 Kilometer südlich von der Landeshauptstadt Erfurt, liegt die Rosenstraße 1-5 im Zentrum von Arnstadt, in unmittelbarer Umgebung befinden sich Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten (Einzelhandel und ein REWE-Einkaufsmarkt), sowie eine Apotheke.

Die Altstadt von Arnstadt und historische Gebäude sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Direkt neben dem Objekt befindet sich ein großer öffentlicher Parkplatz.



Objektbilder: 360 Grad Tour

Um Ihnen einen perfekten Eindruck von der Lage und dem Objekt zu vermitteln, bieten wir Ihnen einen 360 Grad Rundgang zur Online-Besichtigung an.

Neben der Ansicht von außen, können Sie durch den Modeladen „BeStyled“, den Fahrradladen welcher sich im Umbau befindet, sowie durch den Hof und das Treppenhaus navigieren.

Eine Wohnung können Sie auf Anfrage in einem weiteren 360-Grad Rundgang von uns erhalten. [Hier klicken](#) für die 360 Grad Tour.

Objektbilder: Außenansicht



Objektbilder: Außenansicht & Gewerbeeinheit BeStyled



Objektbilder: Gewerbebeeinheit BeStyled





Objektbilder: Treppenhaus & Dachboden





Objektbilder: Wohnung (2. OG)



Objektbilder: Wohnung (2. OG)



Weitere Informationen

Auf Anfrage stellen wir Ihnen alle weiteren benötigten Unterlagen bereit und stehen Ihnen bei allen Anfragen jederzeit zur Verfügung.

Ein Energieausweis ist auf Grund des Denkmalschutzes des Gebäudes nicht notwendig.

Bitte beachten Sie, dass wir für Anfragen Ihre vollständigen Kontaktdaten benötigen.

Wir weisen darauf hin, dass wir vom Eigentümer mit der Vermittlung exklusiv beauftragt sind.

Alle gemachten Angaben wurden vom Eigentümer übermittelt und übernommen, dies gilt auch für die Wohn- und Gewerbeflächen, sowie alle weiteren Flächen und Objektdaten.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden in Absprache mit dem Verkäufer zusammengestellt und von mir nicht persönlich überprüft.

Ihr Ansprechpartner



Herr Liebig

+ (49) 0172 3750457

+ (49) 06157 9113146

kontakt@liebig-immo.de

www.liebig-immo.de

