

# #IHR Einstieg in den Immobilienmarkt, voll vermietetes Renditeobjekt in ruhiger und zentraler Lage#

**Vollvermietetes  
Mehrfamilienhaus in  
Limbach-Oberfrohna**  
Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag



🏠 6 Wohneinheiten | 🏠 351,67 m<sup>2</sup>  
🏠 3 Etagen

 Gartenseite	 Modernes Badezimmer	 Heller Flur
--	---	---

18LS

Lindenstraße 18

09212 Limbach-Oberfrohna

Deutschland

## Daten im Überblick

Objektnummer	18LS
Kategorie	Kauf - Haus
Unterkategorie	Mehrfamilienhaus
Baujahr ca.	1934
Objektzustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2021
Preis	415.000 €
Stellplatz Miete	75 €
Kaltmiete	2.022 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	1.101 €
Käuferprovision	7,14 % inkl. der derzeit gültigen MwSt.
Mtl. Mieteinnahmen	2.042 €
Etagezahl	3
Zimmer	18
Anzahl Schlafzimmer	11
Anzahl Badezimmer	6
Wohnfläche ca.	351,67 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	670 m <sup>2</sup>

---

Keller	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	208,53 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Heizungsart	Gas-Heizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	2 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	17 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	36 Min.

---

## Provisionshinweis

bezogen auf den Kaufpreis inkl. der derzeit gültigen MwSt.

## Beschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit oder den idealen Wohnsitz für eine große Familie. Mit einer Wohnfläche von 351,67 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Haus über 3 Etagen und wurde zuletzt im Jahr 2023 modernisiert.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über eine moderne neue Gas-Heizung, die für eine effiziente und kostengünstige Wärmeversorgung sorgt. Die Wohnungen sind mit einer Mischung aus Laminat und Fliesen als Bodenbelag ausgestattet, was für eine zeitlose und pflegeleichte Optik sorgt.

Das Objekt ist vollständig vermietet, was es zu einer attraktiven Option für Kapitalanleger macht. Zusätzlich bietet das Anwesen eine Garage und einen Keller, die für zusätzlichen Stauraum sorgen. Ein gepflegter Garten lädt zum Entspannen ein und bietet zudem die Möglichkeit, eigene Ideen umzusetzen.

Stellplätze sind im Hof verfügbar in Form von drei Garagen, welche zu 75 € mtl. vermietet sind. Zusätzlich ist der Garten ebenfalls an Mieter für 20€ mtl. vermietet.

Die Warmwasserversorgung wird dezentral über Warmwasserboiler in den jeweiligen Wohnungen bereitgestellt.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine Immobilie mit solidem Einkommenspotenzial oder einen komfortablen Wohnsitz zu investieren.

## Ausstattung

Die Immobilie besteht aus 6 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 351,67 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 3 Etagen.

• Die Wohnungen sind wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss

• 3-Raum-Wohnung ca. 59,20 m<sup>2</sup>

- 3-Raum-Wohnung ca. 58,60 m<sup>2</sup>

#### 1. Obergeschoss

- 3-Raum-Wohnung ca. 60,20 m<sup>2</sup>
- 3-Raum-Wohnung ca. 60,77 m<sup>2</sup>

#### 2. Obergeschoss:

- 2,5-Raum-Wohnung ca. 56,60 m<sup>2</sup>
- 3-Raum-Wohnung ca. 56,30 m<sup>2</sup>

Die Wohnungen verfügen über moderne Tagestlichtbäder und ansprechende Laminatböden, die den Wohnkomfort erhöhen. Die fortlaufende Renovierung seit 2003 gewährleistet einen guten Zustand der Immobilie und trägt zur Attraktivität bei. Jede Wohnung verfügt über Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Ein gemeinsamer Garten steht den Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung, um entspannte Stunden im Freien zu genießen.

- Zusätzlich sind 3 Garagen vorhanden, die den Mietern oder auch den Eigentümern zur Verfügung stehen.

## Lage

#### Lagebeschreibung:

Diese Immobilie befindet sich in der charmanten Stadt Limbach-Oberfrohna, die eine ideale Balance zwischen ländlicher Ruhe und städtischer Nähe bietet.

- Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist nur einen kurzen Fußweg von 2 Minuten entfernt, was Ihnen eine bequeme und schnelle Anbindung an die umliegenden Gebiete ermöglicht.
- Der nächste Hauptbahnhof ist lediglich 17 Minuten Fahrzeit entfernt, ideal für Pendler und Reisende.
- Der nächstgelegene Flughafen ist in nur 36 Minuten erreichbar, was Ihre Reisepläne erheblich erleichtert.
- Limbach-Oberfrohna selbst bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und

Freizeitaktivitäten, die für ein angenehmes und komfortables Leben sorgen.

Diese hervorragende Lage macht diese Immobilie zu einer ausgezeichneten Wahl für jeden, der sowohl Ruhe als auch gute Verkehrsanbindungen schätzt.

## Sonstiges

Alle Angaben im Exposé beziehen sich auf die uns vorliegenden Pläne, Unterlagen sowie die Aussagen des Eigentümers. Für Richtigkeit, Irrtümer und Änderungen der Angaben übernehmen wir keine Haftung.



Ansicht Gartenseite



Hausansicht



Frontansicht



Garten



Treppenhaus



Dachbodenabteil



BAD EG



Schlafzimmer EG links



Flur links

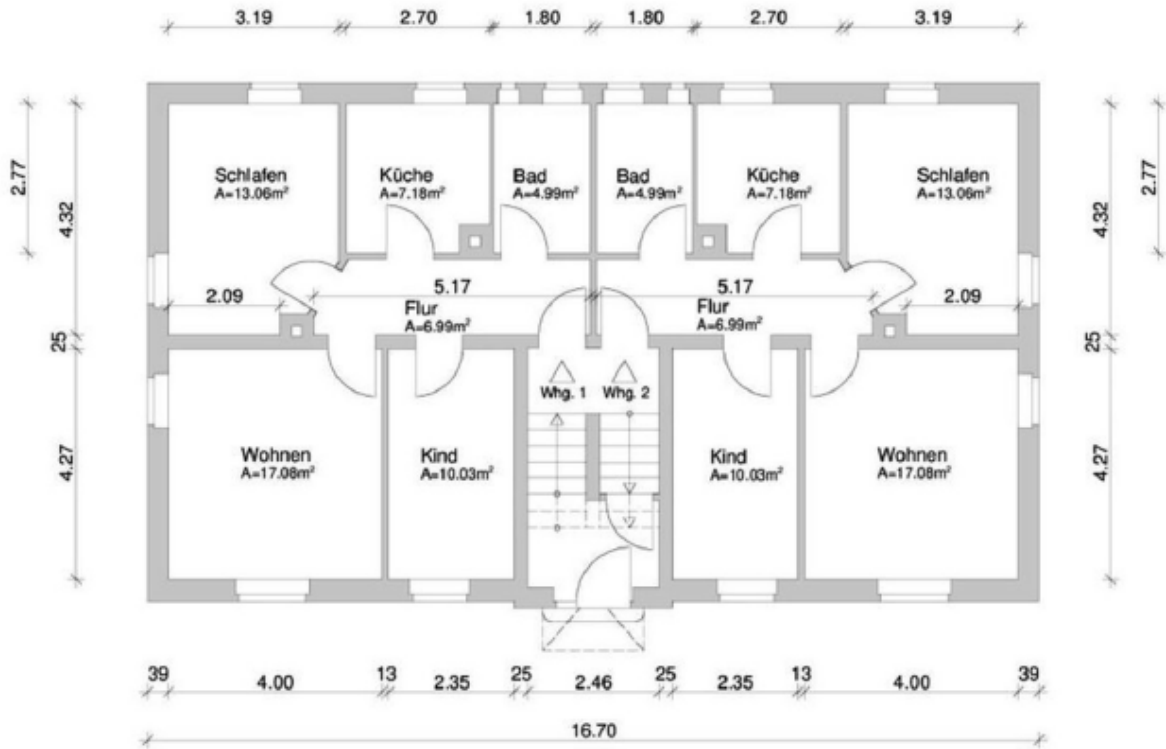


Hausansicht



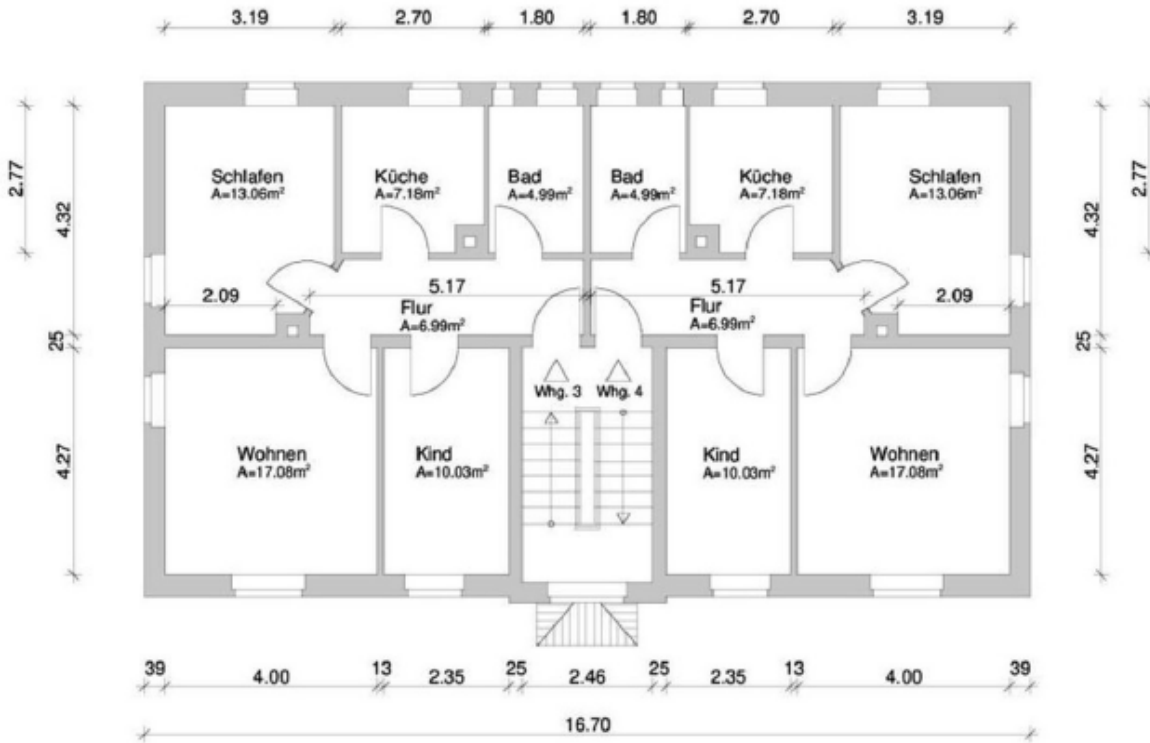
20240807\_092651

Grundriss Erdgeschoss



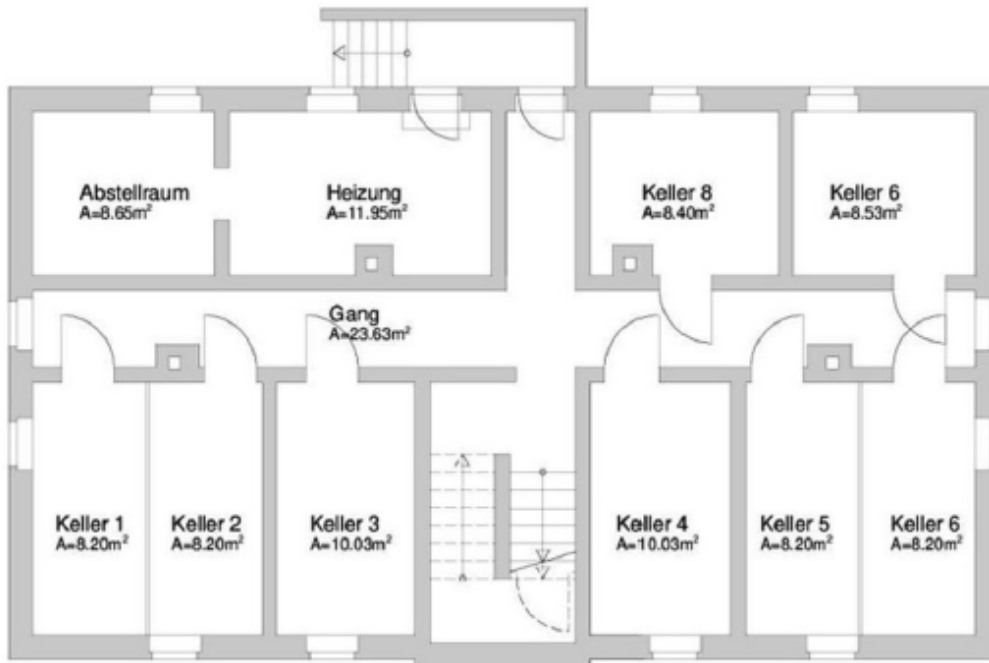
Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss



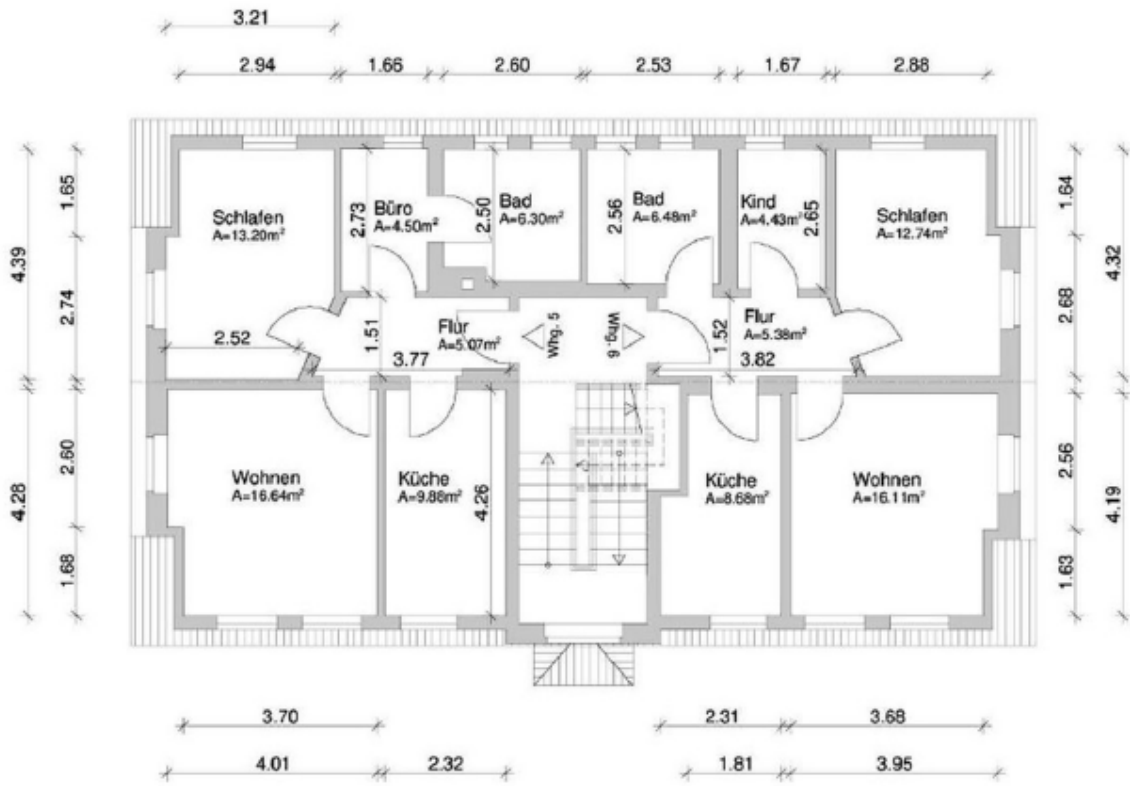
Grundriss Obergeschoss

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Kellergeschoss

Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

**Ihre Ansprechpartnerin**

Annemarie Moritz

APM - Kleppel Wirtschaftsberatung Immobilien & Verwaltung

Clausstraße 76-80

09126 Chemnitz

Telefon: 037153008262

Homepage: [www.apm-kleppel.de](http://www.apm-kleppel.de)

E-Mail: [verkaufsteam@apm-kleppel.de](mailto:verkaufsteam@apm-kleppel.de)