

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Meißen

### Renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Meißen



Objekt-Nr. **OM-313385**

**Wohn- und Geschäftshaus**

Verkauf: **590.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin Böhmert

01662 Meißen  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1890	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Gesamtfläche	546,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m <sup>2</sup>	998,00 €	Nettomiete Soll	34.848
Übernahme	sofort	Nettomiete Ist	34.848
Modernisierung Jahr	2000	X-fache Mieteinn.	16,93

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Wohn- und Geschäftshaus-Ensemble befindet sich inmitten der historischen Altstadt von Meißen. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal des Freistaates Sachsen, erbaut im späten 19. Jahrhundert. Das denkmalgeschützte Gebäude erstreckt sich über zwei aneinander angrenzende Häuser und vereint auf harmonische Weise Tradition und Moderne. Mit seiner charakteristischen Fassade fügt es sich nahtlos in das charmante Stadtbild von Meißen ein und erzählt die Geschichte einer längst vergangenen Zeit.

Das Ensemble umfasst zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, die aktuell einer Mischnutzung unterliegen, sowie sechs vollständig vermietete Wohneinheiten, die das Objekt sowohl für Investoren als auch für Liebhaber historischer Bausubstanz attraktiv macht.

Eine besondere Perle dieses Ensembles ist eine großzügige, sich über die zwei Häuser erstreckende Wohnung, die den gesamten zweiten Stock und das Dachgeschoss verbindet. Ursprünglich zwei separate Einheiten, wurde diese Wohnung geschickt zusammengeführt und bietet nun eine ideale Aufteilung für Familien oder Wohngemeinschaften. Die bauzeittypischen Merkmale wie hohe Decken, sichtbare Balken und die charmanten Dachschrägen im Obergeschoss verleihen der Wohnung einen unverwechselbaren Charakter.

### Raumaufteilung der Wohnung

- Wohnküche: Geräumig und lichtdurchflutet, der ideale Ort für gesellige Kochabende oder gemeinsames Essen.
- Wohnzimmer: Großzügiger und gemütlicher Mittelpunkt der Wohnung mit Platz für Entspannung und Zusammenkünfte.
- Schlafzimmer: Vier gut geschnittene Schlafzimmer, die Raum für Ruhe und Rückzug bieten.
- Bäder: Zwei vollwertige Bäder sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für ausreichend Komfort.
- Abstellflächen: Praktische Stauraumflächen auf jeder Seite der Wohnung bieten zusätzlichen Stauraum.
- Balkon: Auf der ruhigen Rückseite des Hauses lädt ein Balkon zum Verweilen ein und bietet einen herrlichen Blick in den Innenhof.
- Kellerraum: Zur Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum für zusätzlichen Stauraum.

### Technische Details:

- Wärmeversorgung: Die Beheizung des Hauses erfolgt umweltfreundlich über Fernwärme.
- Denkmalschutz: Als Kulturdenkmal ist das Objekt nicht nur ein architektonisches Juwel, sondern bietet auch steuerliche Vorteile durch die Möglichkeit der Denkmal-AfA (Abschreibung).

Das gesamte Objekt ist voll vermietet und erwirtschaftet eine attraktive Jahresnettokaltmiete in Höhe von 34.848 €.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Kulturdenkmal des Freistaates Sachsen. Ein Energieausweis ist gem. § 79 Abs. 4 GEG nicht erforderlich.

Bei Interesse stehen wir Ihnen gern für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

## **Lage**

Das Haus liegt in der malerischen Altstadt von Meißen, einer der ältesten Städte Sachsens, bekannt für ihre beeindruckende Architektur und die weltberühmte Porzellanmanufaktur.

Die Görnische Gasse hat in den letzten Jahren eine spürbare Aufwertung erfahren. Durch das Engagement lokaler Künstler und die Unterstützung der Stadt Meißen wurde die Straße zu einem lebendigen und anziehenden Teil der Altstadt entwickelt. Neue Verweilinseln und gestalterische Maßnahmen haben das Straßenbild aufgewertet und machen die Umgebung sowohl für Anwohner als auch Besucher attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie kulturelle Einrichtungen, der Meißner Dom und die Albrechtsburg, sind bequem fußläufig erreichbar. Die malerische Elbe lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Die S-Bahn ist fußläufig in ca. fünf Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Künstler im Haus



Künstler im Haus

# Exposé - Galerie



... vor langer Zeit

# Exposé - Galerie



Eingang Hausflur



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Wohnung 1. OG (Flur)



Wohnung 1. OG (Zimmer)

# Exposé - Galerie



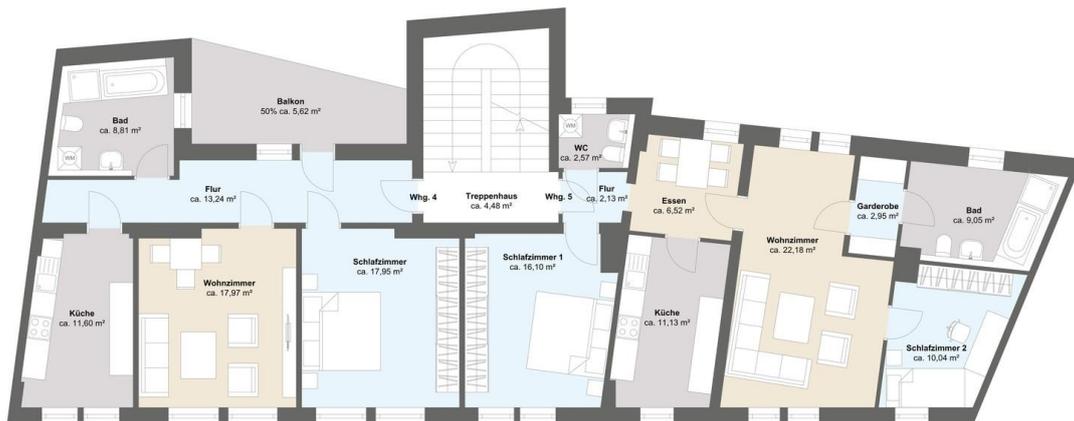
Wohnung 1. OG (Küche)



# Exposé - Galerie

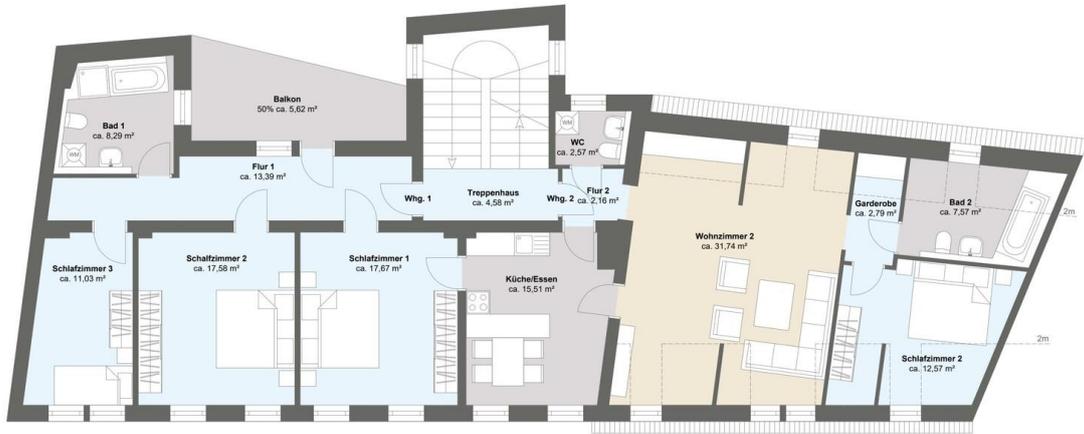


Grundriss EG

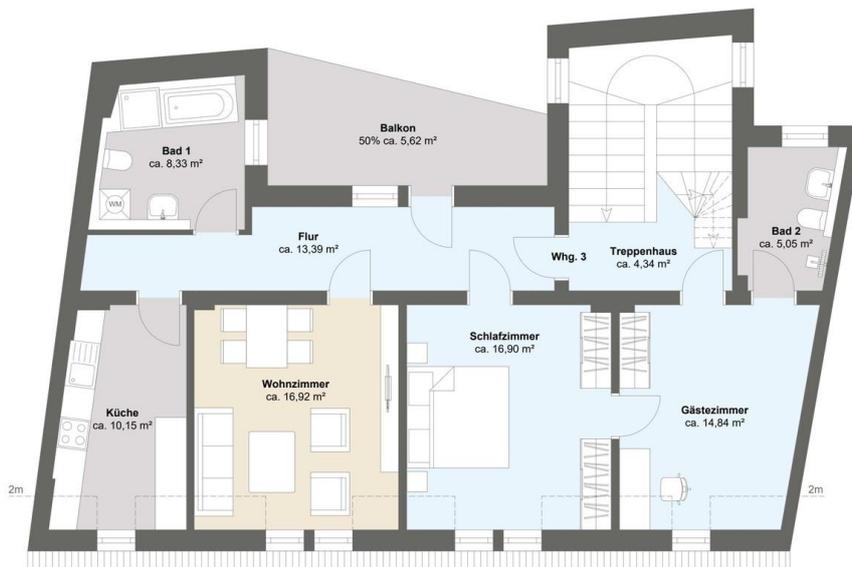


Grundriss 1. OG

# Exposé - Galerie



Grundriss 2. OG



Grundriss DG