Döbelner Straße 20 - Mehrfamilienhaus in 04741 Roßwein

OBJEKT NR. 9261 · VERKAUF



Döbelner Straße 20 in 04741 Roßwein

VK-PREIS	**170.000,00 €**
Verkauf ab	**sofort**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt. jedoch mind. 5.950,00 € inkl. MwSt.**
Größe	**376,00 m²**
Stellplatz	**Garage**

- Kellerabteil

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage von Roßwein und bietet Kapitalanlegern eine interessante Investitionsmöglichkeit mit einer ausgewogenen Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung. Das um ca. 1880 errichtete Gebäude verfügt über insgesamt drei Wohnetagen und wurde im Jahr 1993 umfassend saniert. Die Heizungsanlage wurde zuletzt in den Jahren 2016/2017 erneuert. Beheizt wird das Objekt über eine Gaszentralheizung.

Auf einer Grundstücksfläche von 890 m² verteilen sich insgesamt drei Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 376,00 m². Die Einheiten überzeugen durch unterschiedliche und zugleich attraktive Größen sowie gut durchdachte Grundrisse, wodurch eine breite Zielgruppe angesprochen wird.

Im Erdgeschoss befindet sich eine 100 m² große Gewerbeeinheit mit drei Zimmern. Das erste Obergeschoss umfasst zwei Wohneinheiten mit 96,50 m² und fünf Zimmern sowie 37,00 m² und zwei Zimmern. Im zweiten Obergeschoss befindet sich eine großzügig geschnittene Wohneinheit mit 142,50 m² und fünf Zimmern.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Auf dem Grundstück stehen darüber hinaus Außenstellplätze, zwei Carport-Stellplätze, eine Garage sowie kleinere Schuppen zur Verfügung. Diese ergänzenden Nutzflächen und Abstellmöglichkeiten stellen einen weiteren Mehrwert für die Mieter dar.

Besonders hervorzuheben ist die bestehende Vermietungssituation: Sämtliche drei Wohneinheiten sowie die Gewerbeeinheit sind fest vermietet und bieten somit eine unmittelbare Einnahmesituation ohne zusätzlichen Vermietungsaufwand. Die derzeitige jährliche Nettokaltmiete beläuft sich auf insgesamt 20.721,00 €. Bei den beiden größeren Wohneinheiten wurden die Mieten zuletzt im Jahr 2025 angepasst.

Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen unterschiedlicher Größen ermöglicht eine breite Mieterzielgruppe und sorgt für eine vielseitige Nutzung des Objektes. Die zentrale Lage innerhalb von Roßwein sowie die vorhandene Stellplatzsituation runden das Angebot ab.

Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage von Roßwein, einer Kleinstadt im Landkreis Mittelsachsen. Die Innenstadt sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und weitere Dienstleister sind bequem erreichbar. Roßwein verfügt über eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden, insbesondere in Richtung Döbeln, Nossen und Hainichen. Durch die zentrale Lage bietet der Standort sowohl für Wohn- als auch für Gewerbemieter attraktive Voraussetzungen. Die Kombination aus städtischer Infrastruktur und überschaubarer Stadtgröße macht Roßwein zu einem interessanten Wohn- und Wirtschaftsstandort.

SI-Wohnungsmarkt

Straße der Nationen 122
09111 Chemnitz

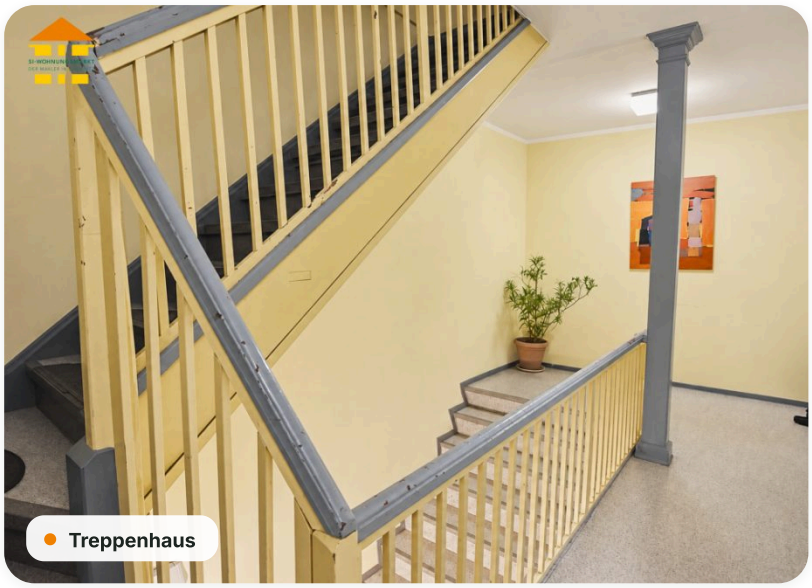
Telefon: 0371 / 27 32 640
Telefax: 0371 / 27 32 64 29

info@si-wohnungsmarkt.de
www.si-wohnungsmarkt.de

Aktuell sind über 300 Objekte online.
Unsere Angebote werden täglich aktualisiert.
Schauen Sie rein – es lohnt sich!

Silber Partner Seit 2025 ImmoScout24


Eingangsbereich


Treppenhaus


Trockenboden


Stromzähler


Heizung


Keller

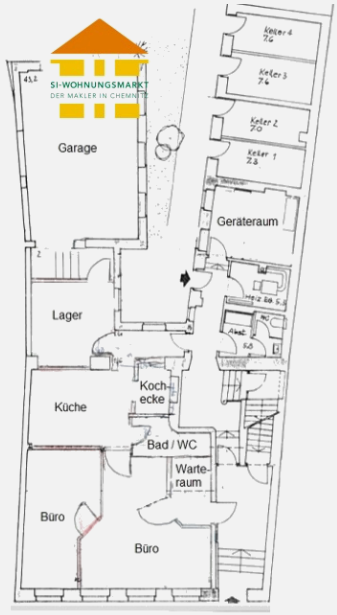


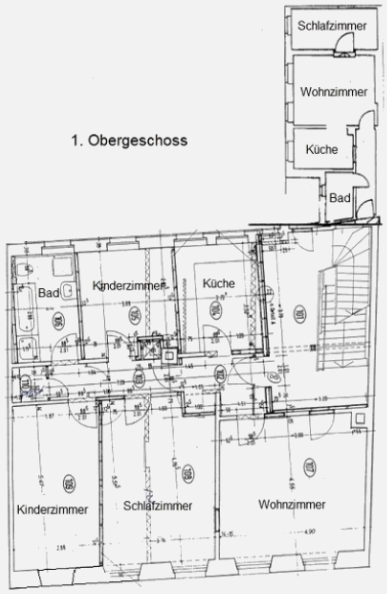
Innenhof

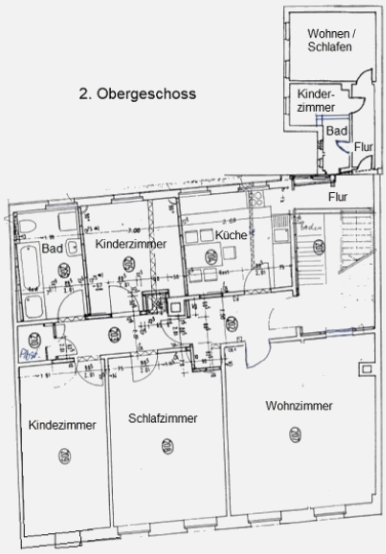


Innenhof

Grundrisse







Energieausweis

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
< 30	< 50	< 75	< 100	< 130	< 160	< 200	< 250	> 250

Erstellungsdatum	**ab 01.05.2014**	Effizienzklasse	**A (< 50 kWh/m².a)**
Ausweistyp	**Verbrauchsausweis**	Energieträger	**Gas**
Energieverbrauch	**45,31 kWh/(m²·a)**	Baujahr	**1880**

Online-Exposé

si-wohnungsmarkt.de/haus-kaufen/rosswein/doebelner-strasse-20-mehrfamilienhaus-9261.html

Weitere Angaben

Objektart	**Kauf · Mehrfamilienhaus**	Vermietung	**derzeit vermietet**
Ausstattung	**Keller, Tageslichtbad, Badewanne, Dusche**	Stand	**24.11.2026**

Hinweis Die Angaben und Unterlagen zum Objekt basieren auf Informationen Dritter, die der Firma SI Wohnungsmarkt erteilt wurden. Für deren Richtig- und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.