



E X P O S E

3 Familienhaus mit einer Rendite von 16%

WSS-HAUS-und GRUNDSTÜCKSHANDELS GmbH
SEEBERGSTRASSE 14 99867 GOTHA
Tel. 03621/ 26901 Fax. 03621/ 406900
Torsten Schönau 0177 2315652 * Silvio Schmidt 0173 8509292
Internet: www.wss-immo.de E-mail info@wss-immo.de

EXPOSE

Gelegenheitskauf....

LAGE

Hirschberg liegt im Dreieck Schleiz – Bad Lobenstein – Hof und ist durch die Autobahnausfahrt der A9 „Bad Lobenstein“ in wenigen Autominuten zu erreichen. Das Objekt liegt innerhalb der Ortslage im oberen Teil des Hügels mit Süd – Westausrichtung. Dadurch haben Sie nicht nur immer ausreichend Sonne sondern können sich an einem gigantischen Ausblick erfreuen, der seines gleichen sucht. Auch andere Objekte in diesem Stadtteil zeigen villenartigen Charakter.

Nach der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten im Jahre 1990 setzte in Hirschberg eine starke Bautätigkeit ein, die der Stadt bald zu einem freundlicheren Gesicht verhalf. Viele Wohnhäuser und Straßen wurden saniert und eine neue Brücke über die Saale gebaut.

Geografische Lage der Stadt Hirschberg

Auf dem Felsen des Lohberges erhebt sich weithin sichtbar das Schloß. Von hier aus hat man einen herrlichen Blick auf das Saaletal und die umliegenden bewaldeten Höhen. Am rechten Saaleufer zieht sich halbkreisförmig der Naturpark „Hag“ hin. Es ist ein beliebtes Naherholungsgebiet mit dichtem Baumbestand, der Wenzelshöhle und einer überdachten Holzbrücke. Das Schloß wurde von Heinrich VIII. in seiner jetzigen Gestalt errichtet. Er residierte hier von 1678 bis 1711. Schloß und Hungerturm stehen unter Denkmalschutz. Hirschberg besitzt seit 1479 vom Böhmenkönig Wladislaus verbriefte Stadtrechte. So waren die Hirschberger stets stolz auf ihre Brau-, Fischerei- und Jagdrechte, die sie im ständigen Kampf mit den Schloßherren verteidigten. Um die jahrhundertwährende Tradition der Lederherstellung in Hirschberg zu bewahren, ist ein Museum für Gerberei- und Stadtgeschichte im Aufbau. Im Gewerbegebiet "Kießling" siedelten sich kleinere

WSS-HAUS-und GRUNDSTÜCKSHANDELS GmbH

SEEBERGSTRASSE 14 99867 GOTHA

Tel. 03621/ 26901 Fax. 03621/ 406900

HANDY Torsten Schönau 0177 2315652 * Silvio Schmidt 0173 8509292

Internet: www.wss-immo.de E-mail info@wss-immo.de

EXPOSE

Gelegenheitskauf....

Betriebe an. Der größte Betrieb, die Rettenmeier Holzindustrie GmbH & Co. KG befindet sich im Ortsteil Ullersreuth. Hirschberg ist Ausgangspunkt erholsamer Wanderungen nach Juchhöh, Sparnberg, Venzka und nach Franken.

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Bei dem massiv erbauten Gebäude handelt es sich um ein 3 Familienhaus. Im Haus befinden sich im EG und 1. OG je eine 4 Raumwohnungen mit ca. 80m² Wohnfläche. Im ausgebauten Dachgeschoß ist eine 40m² große 2 Raumwohnung. Aufgrund der zwischen 1995 und 2009 erfolgten Sanierung befindet sich das Gebäude in einem bezugsfertigen Zustand. Hier sind vor allem die Fenster, Heizung, Sanitär- und Elektroanlagen erneuert worden. Die Außenfassade wurde geputzt sowie gestrichen, die Dachentwässerung in Kupfer erneuert und das Mauerwerk trocken gelegt. Auch am Dach welches aus Schiefer besteht, gibt es kein Handlungsbedarf. Die Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser und Strom) sind neu. In allen Wohnräumen wurde Laminat verlegt. **Aufwendiger Reparaturstau ist nicht vorhanden.**

WSS-HAUS-und GRUNDSTÜCKSHANDELS GmbH

SEEBERGSTRASSE 14 99867 GOTHA

Tel. 03621/ 26901 Fax. 03621/ 406900

HANDY Torsten Schönau 0177 2315652 * Silvio Schmidt 0173 8509292

Internet: www.wss-immo.de E-mail info@wss-immo.de

EXPOSE

Gelegenheitskauf....

DATEN

Gebäudetyp: traditioneller Massivbau

Baujahr: 1919

Sanierung 1995 - 2005

Grundstück 600 m²

Wohnfläche EG 4ZKB 80m²

OG 4ZKB 80m²

DG 2ZKB 40m²

Mieteinnahmen Stand 6/2010 10.500€

Heizung: Öl-Zentralheizung mit Flachheizkörpern und
Thermostatventilen in den Räumen

Fenster Thermofenster/Verbundfenster

Erschließung Strom, Wasser und Abwasser ins öffentliche Netz,
Telefon, Kabelfernsehen



Partner der **ENERGIEBERATUNG THÜRINGEN**

www.EnergieberatungThuringen.de

WSS-HAUS-und GRUNDSTÜCKSHANDELS GmbH

SEEBERGSTRASSE 14 99867 GOTHA

Tel. 03621/ 26901 Fax. 03621/ 406900

HANDY Torsten Schönau 0177 2315652 * Silvio Schmidt 0173 8509292

Internet: www.wss-immo.de E-mail info@wss-immo.de