

# Exposé

Attraktives Mehrfamilienhaus in Markneukirchen - Renditestarke Anlage



Adresse: Straße des Friedens 24, 08258 Markneukirchen

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 1035 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 100 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	690 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1900

**Kaufpreis: 299.000€ (Provision: 3,57% inkl. MwSt.)**

KONTAKT: ELYSIA IMMOBILIEN GMBH, TELEFON: 0371 / 27 25 27 60, E-MAIL: [INFO@ELYSIA-IMMOBILIEN.COM](mailto:INFO@ELYSIA-IMMOBILIEN.COM)

DETAILS FÜR DIE DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.



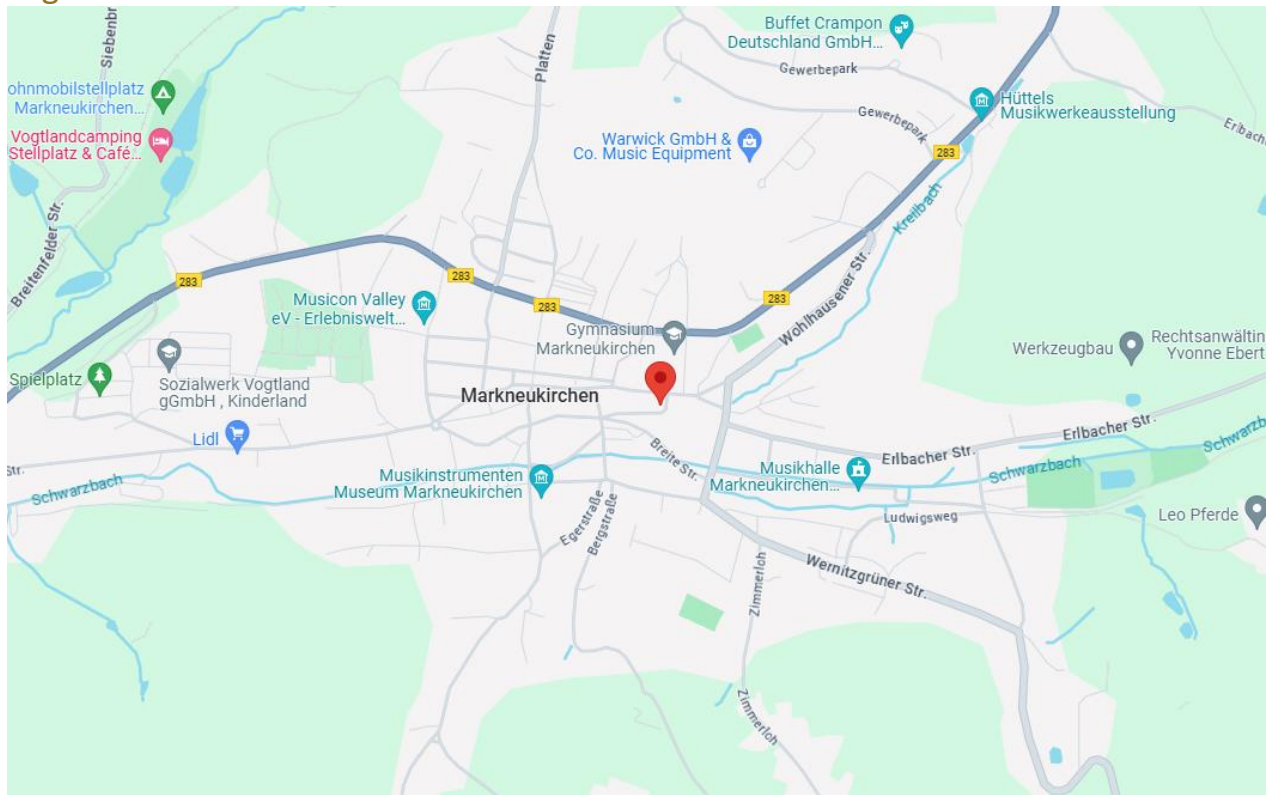
Hausansicht – Eingang Krumme Straße



Hausansicht – Eingang Straße des Friedens 24

## Lage

### Lagekarte



### Lagebeschreibung

Markneukirchen ist eine Kleinstadt im sächsischen Vogtlandkreis, die im Südwesten des Freistaates Sachsen liegt, nahe der Grenze zu Bayern und Tschechien. Das Dorf hat etwa 7.900 Einwohner (Stand 2023) und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Markneukirchen.

Die Stadt ist bekannt für ihre lange Tradition im Musikinstrumentenbau, insbesondere von Streich- und Zupfinstrumenten, was ihr den Beinamen „Stadt des Musikinstrumentenbaus“ eingebracht hat. Das Musikinstrumenten-Museum Markneukirchen und zahlreiche ansässige Werkstätten zeugen von dieser Handwerkskunst, die seit dem 17. Jahrhundert in der Region gepflegt wird.

Geografisch liegt Markneukirchen im malerischen Vogtland, einer Mittelgebirgslandschaft, die durch hügelige Wälder, Wiesen und Flusstäler geprägt ist. Die Stadt ist eingebettet in das obere Elstertal und bietet Zugang zu zahlreichen Wander- und Radwegen in der Umgebung. Die Region ist ländlich geprägt und bietet eine ruhige, naturnahe Umgebung mit einem gemäßigten Klima.

Infrastrukturmäßig ist Markneukirchen gut an das regionale Straßennetz angebunden, jedoch ohne direkte Autobahnanbindung. Der nächste größere Verkehrsknotenpunkt ist die Stadt Plauen, etwa 35 Kilometer nordöstlich. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse verbinden die Stadt mit umliegenden Gemeinden und Städten.

Das Mehrfamilienhaus liegt zentral im ruhigen Ortskern von Markneukirchen. Kindertagesstätten, ein Gymnasium sowie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in der Nähe.

## Entfernungen

<b>Supermarkt</b>	Ca. 500 m
<b>Schule</b>	Ca. 200 m
<b>Kindergarten/KiTa</b>	Ca. 1,5 km
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 200 m
<b>Bushaltestelle</b>	Ca. 200 m





Hinterhof





## Objektbeschreibung

---

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und gut strukturiertes Mehrfamilienhaus im Herzen von Markneukirchen, das sowohl durch seine Lage als auch durch seine vielseitige Nutzung überzeugt. Das historische Gebäude, das um das Jahr 1900 erbaut wurde, erstreckt sich über eine großzügige Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 1.035,65 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem 690 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das Gebäude umfasst insgesamt 9 Wohneinheiten sowie 4 Gewerbeeinheiten. Die derzeitige Nutzung der Gewerbeeinheiten ist vielfältig und stabil, darunter ein Fitnessstudio im Erdgeschoss, das erst kürzlich vermietet wurde, sowie ein Reisebüro und ein Elektrokleinhandel. Diese Gewerbemietler tragen zur Attraktivität und Rentabilität des Objekts bei.

Das Haus wird durch eine Gas-Zentralheizung beheizt und bietet zudem Stellplätze für die Bewohner und Gewerbetreibenden auf der Rückseite des Gebäudes. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der Hinterhof, welche dem Objekt angehört ist.

Besonders hervorzuheben ist das Entwicklungspotenzial der Immobilie: Einige wenige Einheiten, darunter zwei Wohnungen und eine Gewerbeeinheit, sind derzeit noch unsaniert und bieten somit Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen. Darüber hinaus besteht Spielraum in Bezug auf mögliche Mieterhöhungen, was die langfristige Rentabilität des Objekts weiter steigern könnte.

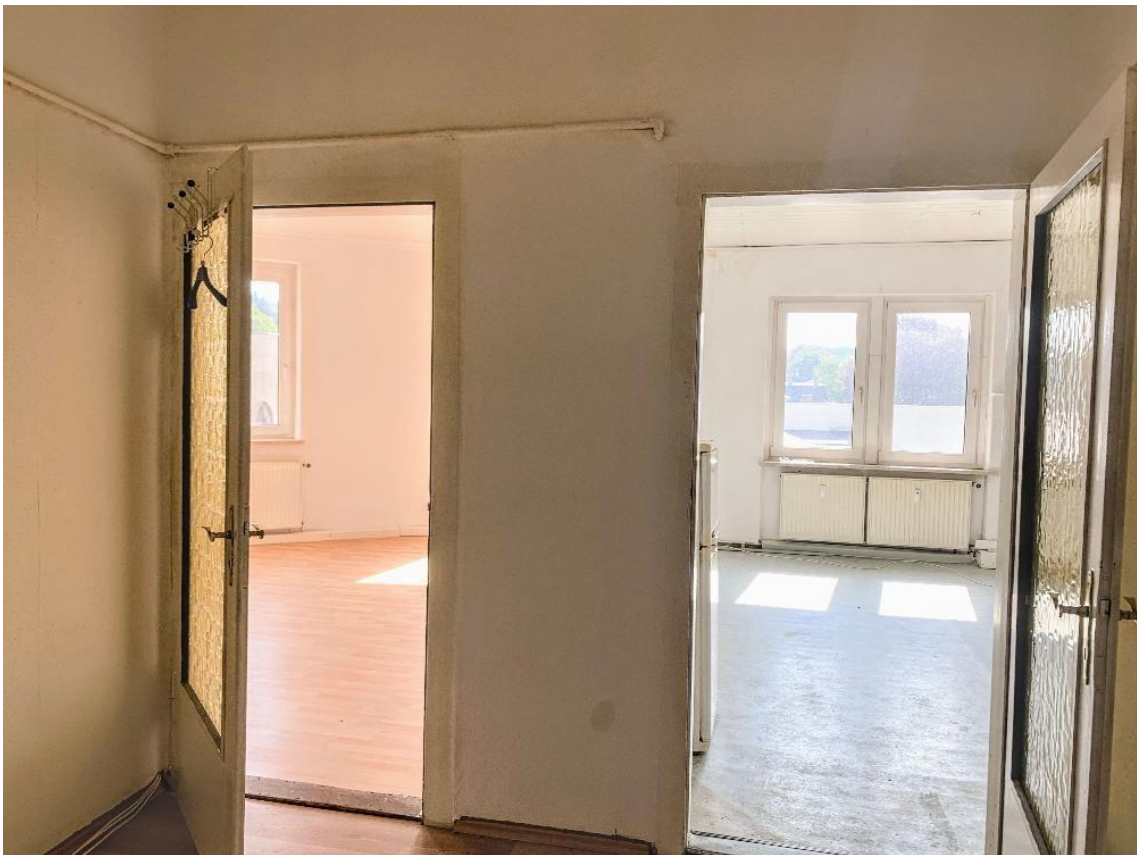
Das Gebäude verfügt über zwei separate Eingänge, die über die Krumme Straße und die Straße des Friedens 24 zugänglich sind, was eine flexible Nutzung und gute Erreichbarkeit gewährleistet. Zudem stehen den Bewohnern und Mietern Abstellräume im Dachgeschoss zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Das Dach des Gebäudes zeigt altersbedingte Spuren und könnte in naher Zukunft von einer sorgfältigen Instandsetzung profitieren, um den langfristigen Werterhalt des Objekts sicherzustellen.

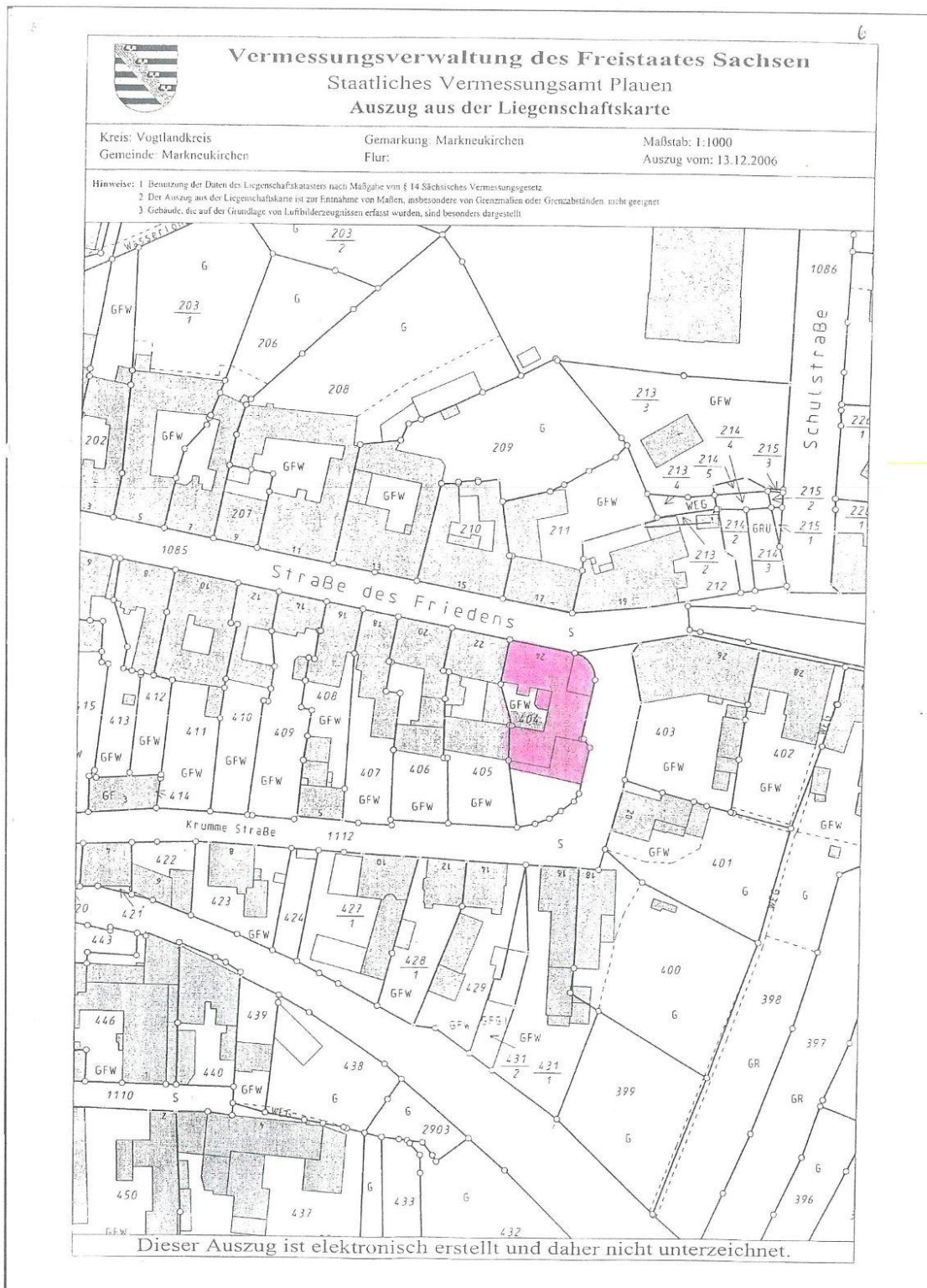
Dank der zentralen Lage des Objekts sind öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß erreichbar, was dieses Mehrfamilienhaus zu einer attraktiven Investition macht.

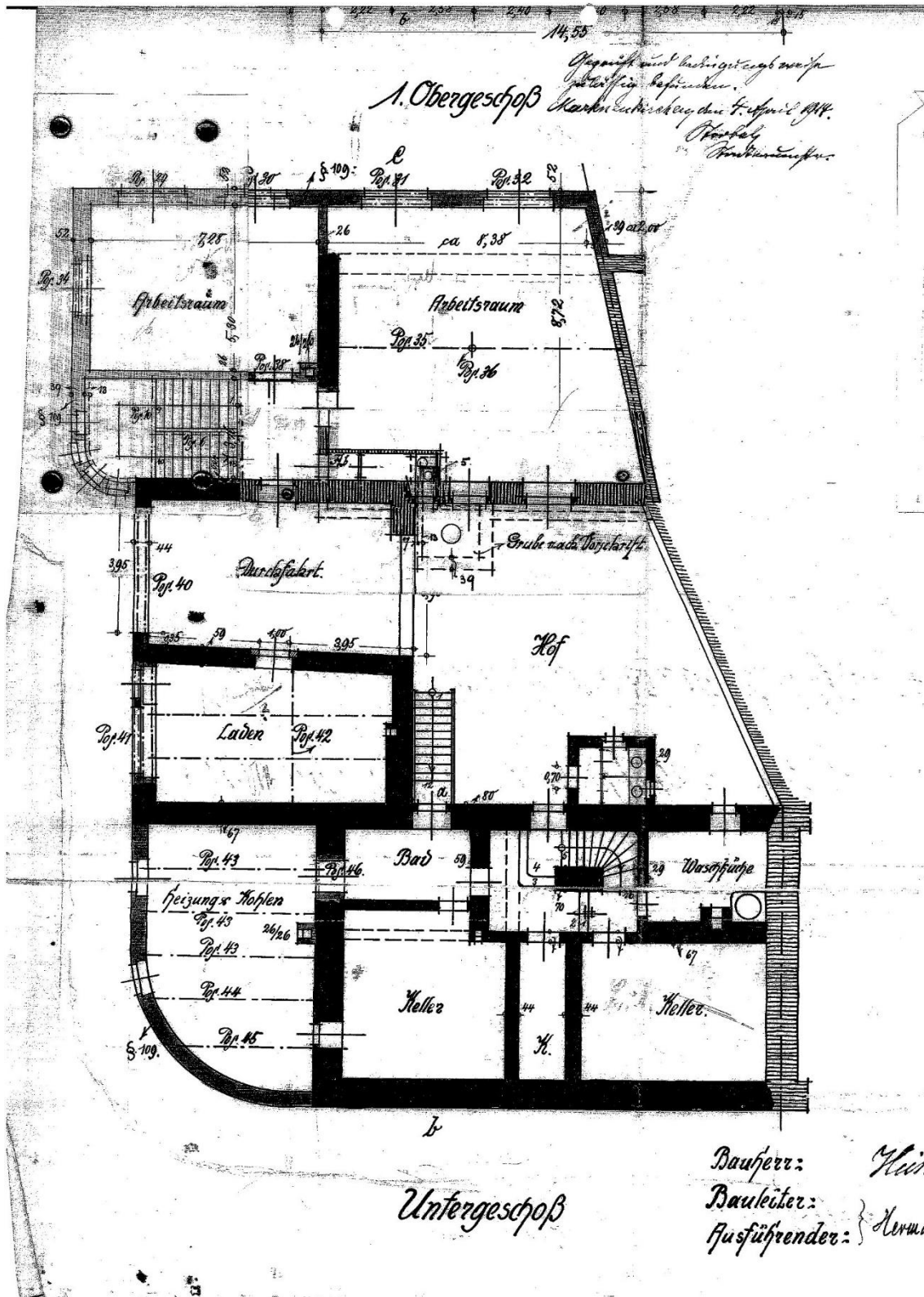
## Beispielbilder – Leerwohnung (unsaniert)

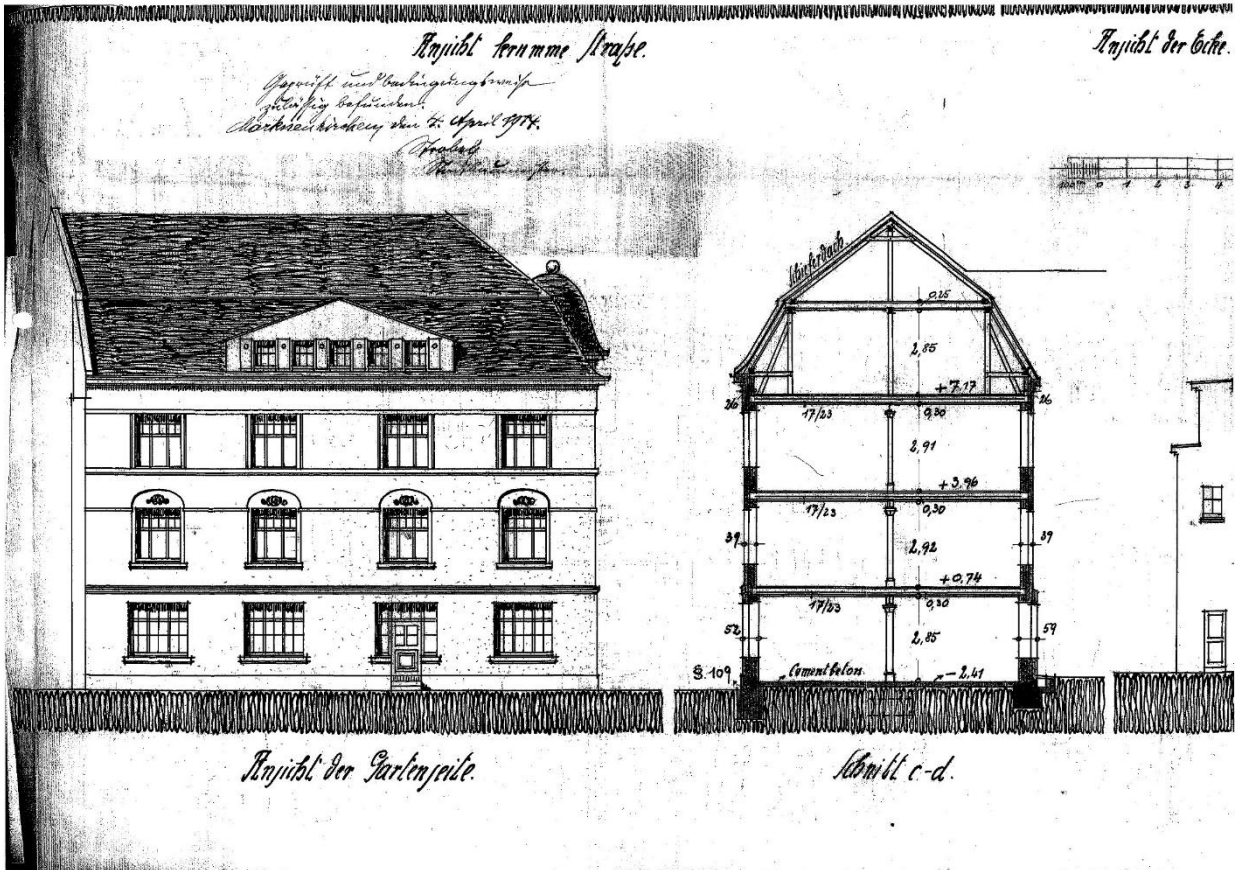




## Grundrisse & Zeichnungen









## Daten im Überblick

### Eckdaten

<b>Objektart</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Adresse</b>	Straße des Friedens 24
<b>Postleitzahl &amp; Ort</b>	08258 Markneukirchen

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	299.000€
<b>Provision</b>	jew. 3,57 % inkl. MwSt. von Verkäufer & Käufer
<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Vorwiegend wohnen, teilweise gewerblich
<b>Nutzung bei Übergabe</b>	im vermieteten Zustand

### Flächen & Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 1035,65 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 808,05 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	Ca. 690,00 m <sup>2</sup>

### Bauweise

<b>Baujahr</b>	1900
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Dachform</b>	Walmdach
<b>Anzahl Etagen (inkl. Keller)</b>	3
<b>Anzahl Einheiten</b>	9 Wohneinheiten / 3 Gewerbeeinheiten
<b>Keller</b>	Ja
<b>Stellplätze</b>	Ja

### Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	1992
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Heizkörper

### Flurstück

<b>Flurstücks-Nr. &amp; Gemarkung</b>	404/Markneukirchen
---------------------------------------	--------------------

### Mieteinnahmen (Stand: 04/2025)

<b>Mieteinnahmen kalt / Jahr (IST)</b>	33.501,12 €
<b>Nebenkostenvorauszahlung / Jahr (IST)</b>	24.751,44 €
<b>Mieteinnahmen warm / Jahr (IST)</b>	58.252,56 €

## Energieausweis

<b>Energieausweis-Art</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieausweis gültig bis</b>	26.02.2033
<b>End-Energieverbrauch/-bedarf</b>	108 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)</b>	D
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 01.05.2021

Gültig bis: **26.02.2033**

Registriernummer: SN-2023-004434713

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus		
Adresse	Straße des Friedens 24; 08258 Markneunkirchen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohnen		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1992 (Heizungsanlage)		
Anzahl der Wohnungen	9		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	808,056 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>			
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

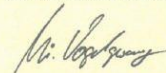
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

**KALO**

Michael Vogelgesang  
KALORIMETA GmbH  
Heidenkampsweg 40  
20097 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 27.02.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

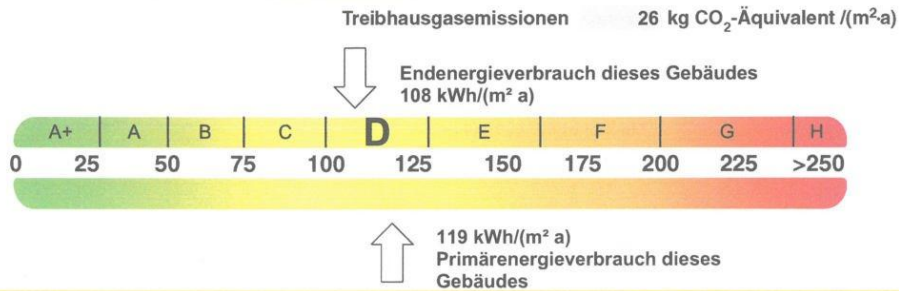
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 01.05.2021

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SN-2023-004434713

3

## Energieverbrauch



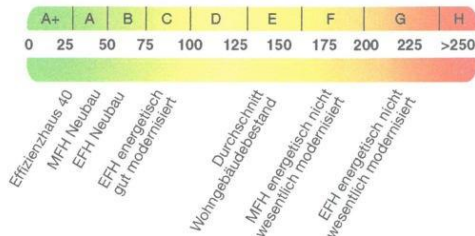
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 108 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas H	1,1	81093,1		81093,1	0,96
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas H	1,1	50971,8		50971,8	0,96
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas H	1,1	78194,8		78194,8	0,87
01.01.2019	31.12.2021	Leerstandszuschlag	1,1	21177,9		21177,9	0,93
01.01.2019	31.12.2021	Warmwasserzuschlag	1,1	48483,4	48483,4		

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Mietaufstellung

**Zeitraum: 01.08.2024 bis 31.08.2024**

Einstellungen: nicht zeitlich abgegrenzt, WIE-Summen enthalten nur die selektierten VE

Immobilie	Vertrag Nr.	Bezeichnung Beginn	Nutzungsart	m <sup>2</sup> Bestandteil	Grundmiete	Kostenmiete	Pacht	Vergütung	Mietminderung	Umlagevorausz.	Pauschale	Subvention	USt	gesamt
<b>WIE 1003 - Straße des Friedens 24, Markneukirchen</b>														
1003/1/1	vermietet													
	79	01.04.2024	gewerbliche Nutzu	200,00	Betriebskostenvor	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	250,00
					Grundmieten	645,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	645,00
					Heizkostenvoraus	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	250,00
1003/1/2	vermietet													
	18	01.10.2011	gewerbliche Nutzu	59,63	Betriebskostenvor	0,00	0,00	0,00	0,00	36,00	0,00	0,00	0,00	36,00
					Grundmieten	228,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	228,38
					Heizkostenvoraus	0,00	0,00	0,00	0,00	100,62	0,00	0,00	0,00	100,62
1003/1/3	vermietet													
	119	01.06.2024	Wohnraum	63,00	Betriebskostenvor	0,00	0,00	0,00	0,00	78,75	0,00	0,00	0,00	78,75
					Grundmieten	252,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	252,00
					Heizkostenvoraus	0,00	0,00	0,00	0,00	78,75	0,00	0,00	0,00	78,75
1003/1/4	vermietet													
	19	01.05.2023	Wohnraum	100,00	Betriebskostenvor	0,00	0,00	0,00	0,00	65,00	0,00	0,00	0,00	65,00
					Grundmieten	450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	450,00
					Heizkostenvoraus	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	0,00	0,00	0,00	200,00
					Lagermiete	35,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35,00
1003/1/5	LEERSTAND													
	28	01.01.2023	Wohnraum	91,04	Betriebskostenvor	0,00	0,00	0,00	0,00	110,00	0,00	0,00	0,00	110,00
					Grundmieten	365,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	365,00
					Heizkostenvoraus	0,00	0,00	0,00	0,00	110,00	0,00	0,00	0,00	110,00
1003/1/6	LEERSTAND													
	29	01.01.2023	gewerbliche Nutzu	42,64	Grundmieten	170,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	170,56
1003/2/7	vermietet													
	13	01.12.2009	gewerbliche Nutzu	80,00	Betriebskostenvor	0,00	0,00	0,00	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00	60,00
					Grundmieten	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00
					Heizkostenvoraus	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00	0,00	0,00	0,00	150,00
1003/2/8	vermietet													
	78	01.03.2024	Wohnraum	75,00	Betriebskostenvor	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00
					Grundmieten	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00
					Heizkostenvoraus	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00	0,00	0,00	0,00	150,00
1003/2/9	vermietet													
	14	01.11.2020	Wohnraum	41,43	Betriebskostenvor	0,00	0,00	0,00	0,00	30,00	0,00	0,00	0,00	30,00
					Grundmieten	170,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	170,00
					Heizkostenvoraus	0,00	0,00	0,00	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00	60,00
1003/2/10	vermietet													
	70	01.05.2024	Wohnraum	81,00	Betriebskostenvor	0,00	0,00	0,00	0,00	55,00	0,00	0,00	0,00	55,00
					Grundmieten	325,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	325,00
					Heizkostenvoraus	0,00	0,00	0,00	0,00	160,00	0,00	0,00	0,00	160,00
1003/2/11	vermietet													
	15	01.08.2019	Wohnraum	77,00	Betriebskostenvor	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00
					Grundmieten	191,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	191,50
					Heizkostenvoraus	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00	0,00	0,00	0,00	150,00
1003/2/12	vermietet													
	16	01.05.2017	Wohnraum	43,41	Betriebskostenvor	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00
					Grundmieten	194,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	194,88
					Heizkostenvoraus	0,00	0,00	0,00	0,00	95,12	0,00	0,00	0,00	95,12
1003/2/13	LEERSTAND													
	24	16.10.2023	Wohnraum	81,50	Betriebskostenvor	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00
					Grundmieten	326,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	326,00
					Heizkostenvoraus	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	0,00	0,00	0,00	200,00
<b>Summe WIE 1003 - Straße des Friedens 24, Markneukirchen</b>				<b>1.035,65</b>		<b>3.953,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.639,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.592,5</b>
<b>Summe über alle selektierten Wirtschaftseinheiten</b>				<b>1.035,65</b>		<b>3.953,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.639,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.592,5</b>

## Kontakt & Besichtigungstermin

---



<b>Ansprechpartner</b>	Silvio Dietzel
<b>E-Mail-Adresse</b>	info@elysia-immobilien.com
<b>Telefonnummer</b>	0371 27 25 27 60
<b>Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.
<b>Weitere Unterlagen</b>	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu.

---

## Sonstiges

---

Die Courtage in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit Unterzeichnung des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Verwendung der in diesem Exposé aufgeführten Texte, Fotos, Videos sowie Anhänge ist strikt untersagt.

Die vorstehenden Ausführungen sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es handelt sich um unverbindliche Aussagen, wofür keinerlei Gewähr übernommen wird, ausgenommen sind gegebene Auskünfte, welche auf eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung zurückzuführen sind.