

"Verkauft" - 272m² MFH mit zusätzlich 280m² Gewerbeanteil/Nutzfläche, Hallen - Top Zustand

Mehrfamilienhaus mit Gewerbe / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	095
Adresse:	DE-04571 Rötha Deutschland
Region:	Sachsen

1.2. Preise

Kaufpreis:	auf Anfrage
Preis verhandelbar:	geringfügig
Courtage / Provision:	Für den Nachweis der Geschäftsgelegenheit ist vom Erwerber eine Provision von 7,14 % des Kaufpreises inkl. MwSt., verdient und fällig nach Vertragsabschluss, zu zahlen.
Courtage inkl. MwSt:	ja
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 272 m ²
Anzahl Wohneinheiten:	3
Zimmerzahl:	11
Anzahl Badezimmer:	4
Anzahl Wohnzimmer:	3
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer:	1
Anzahl Balkons:	1
Balkonfläche:	ca. 27 m ²
Anzahl Terrassen:	2
Gewerbefläche:	ca. 280 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten:	2
Grundstücksfläche:	ca. 754 m ²
Anzahl Gästezimmer:	1
Anzahl Stellplätze:	5

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	gehoben
Etage:	3
Gesamtetagenzahl:	3
Heizungsart:	Etagenheizung, Ofen, Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen, Holz, Kork, Laminat
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Bidet, mit Dusche, mit Fenster
barrierefrei:	nein
Personenaufzug:	nein
Keller:	ja
unterkellert:	teilweise
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd
Technik:	Satelliten-TV
Breitband-Zugang:	bis 250mbit
Breitband-Geschwindigkeit:	250
Verglasung:	doppelt verglast
möbliert:	teilweise
klimatisiert:	nein
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kaminofen
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff
Türen (außen):	Holz
Türen (innen):	Furnier
Dachform:	Satteldach
Brunnen:	nein
Baumbestand:	ja

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1936
Alter:	Altbau
Zustandsart:	voll renoviert
Bauphase:	Bau abgeschlossen

Sanierungsjahr:	2009
Sanierung (in %):	100
Renovierung (in %):	100

1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Leipzig, Borna, Böhlen
Distanz zum Bus:	ca. 1 km
Distanz zur Kindertagesstätte:	ca. 1.500 m
Distanz zur Grundschule:	ca. 800 m
Distanz zur Universität:	ca. 15.000 m
Distanz zur Naherholung:	ca. 1.500 m
Distanz zu Sportanlagen:	ca. 1 km

1.7. Verwaltung

Nutzungsart:	Anlage / Rendite, Gewerbe, Sonstiges, Wohnen
verfügbar ab:	01.07.2019
Gewerbliche Nutzung möglich:	ja
Haustiere:	nein
Räume veränderbar:	ja

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	D
erstellt am:	01.03.2019
gültig bis:	28.02.2029
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 101 kWh/(m ² a)

1.9. Beschreibung im Detail

Ihr neuer „WohnFühlOrt“ wurde im Jahre 1936 in Massivbauweise errichtet und im Jahre 2002-2009 vollumfänglich saniert. Gesamt ca. 272m² Wohnfläche und ca. 280m² Nutzfläche!!

Über eine gepflasterte Hofeinfahrt gelangen Sie zu Ihrem Haupteingang Wohnhaus (MFH) und den Garagen, Hallen und überdachten Hof/ Carport.

Durch die klassische Eiche-Eingangstür erreichen Sie das Treppenhaus. 3 Treppenstufen voraus befindet sich eine Wohnungstür. Die erste Tür führt Sie in die EG Wohnung. Diese besteht aus einem sehr großen Zimmer, welches sich als Wohn- Ess- und offene Küche nutzen lässt. In dieser Wohnung haben Sie 2 Schlafzimmer und ein sehr modernes Bad mit Fußbodenheizung. Das geflieste Badezimmer verfügt über eine Dusche und eingelassene Badewanne. Waschbecken, Toilette sowie Bidet sind selbstverständlich, ein Waschmaschinenanschluss ist ebenso vorhanden. Der Wohn- Ess- und Küchenraum wurde mit einem edlen Fliesenboden ausgestattet, sowie Fußbodenheizung. Durch die bodentiefe Terrassentür mit Zugang zum Vorhof und die 3 großen Fenster erhält der Raum einen warmen und angenehmen Lichteinfall. Die beiden Schlafzimmer sind geräumig, mit Laminatfußboden ausgestattet und haben jeweils 1 großes Fenster.

Zurück im Treppenhaus, welches mit Rauputz ausgekleidet wurde, gelangen Sie über eine Eiche-Treppe in das OG mit dem gleichen Grundmaß des Erdgeschosses. In der Wohnung OG gelangen Sie über einen langen Flur in Küche, Bad und weitere 3 Zimmer. Die 3 Zimmer können ganz nach Bedarf als Wohn-, Schlaf, Ess- oder Büroraum genutzt werden. Das Badezimmer ist modern mit Eckbadewanne und Dusche, Waschbecken, WC und Bidet sind auch hier selbstverständlich, dabei ist die Fußbodenheizung nicht zu vergessen. In der geräumigen Küche gelangen Sie über eine Terrassenschiebetür auf die großzügige Süd-Terrasse. Hier können Sie in lauen Sommernächten den Wohnfühlcharakter Ihrer Immobilie genießen, diese Terrasse ist dafür extra zur Hälfte überdacht. Ein Kaminofen sorgt für gemütliche Atmosphäre. Die moderne Küche verfügt über alle modernen Extras, eine Waschmaschinenanschluss ist selbstverständlich. Die Zwischenwand der beiden großen Zimmer kann bei Bedarf geöffnet werden (Trockenbau), dadurch entsteht ein sehr großes Wohn- und Esszimmer. Weiter unter "Beschreibung Ausstattung..."

1.10. Beschreibung der Lage

Ihr neuer WohnFühlOrt liegt in der bevorzugten und ruhigen Wohnlage von Rötha.

Rötha ist eine Stadt mitten im Neuseenland von Leipziger-Süden. Wohnen Sie hier zentral und dennoch im Grünen. Der Ort ist umgeben von kultivierten Seen und bietet daher fantastische Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit. Die Stadt verfügt über einige Einkaufsmöglichkeiten, die stetig erweitert werden. Natürlich verfügt die Stadt auch über einen Kindergarten und Grundschule. Es befinden sich dort einige Dienstleistungsunternehmen, sowie Ärzte. Die nächsten Krankenhäuser sind in Borna und Zwenkau (ca. 8 km). Der Nachbarort Böhlen hat ein Freibad. Desweiteren befinden sich in unmittelbarer Nähe per Fahrrad zu erreichen fünf verschiedene Seen. Hainer See, Störmtaler See, Zwenkauer See, Markkleeberger See sowie Cospudener See Diese bieten sehr viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Die Universitäts- und Messestadt Leipzig erreichen sie mit dem Auto in 15 Minuten. Können aber auch mit der S-Bahn vom Nachbarort Böhlen direkt in die Innenstadt fahren, sowie ins Umland Erzgebirge, Thüringer Wald (Wintersportgebiete).

Die Stadt Rötha liegt sehr verkehrsgünstig an der B95 (Leipzig-Chemnitz) und an der A38. Die B95 wird derzeit zu einer neuen A 72 erweitert. Für Berufspendler ebenfalls als ideal erweist sich die Beschäftigungsnähe zu Leipzig, ca. 15min Autobahnfahrt nah.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

Zurück im Treppenhaus gelangen Sie zur Eingangstür der DG-Wohnung. Hinter der Tür werden Sie von einem großen, hellen und hohen Wohn-/Essraum beeindruckt. Ein Teil der Dachstuhlbalke sind selbstverständlich sichtbar. An diesem Wohn-/Ess-Raum schließt sich die helle, moderne und offene Küche an. Über einen im Raum integrieren Flur erreichen Sie das große Badezimmer mit Dachfenster XL und das Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank. Im Badezimmer wurden hochwertige Fliesen, Keramiken und Badmöbel eingebaut, Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken, WC und das Bidet sind auch hier selbstverständlich, natürlich ebenso mit Fußbodenheizung. Alle Rollläden sind elektrisch in jedem Raum wurden mehrere Netzwerkdosen bereits verlegt. Vom Wohnraum gelangen Sie über die große Terrassentür auf den Süd-Balkon, hier können Sie die Sonne über den gesamten Tag genießen. Vor der DG-Wohnung befindet sich ein großzügiger Einbauschrack für universelle Zwecke.

Zurück im Treppenhaus ist natürlich auch das Kellergeschoss erreichbar. Auch der wurde zur Wohnnutzung ausgebaut. Hier finden sie eine mini Küche ein Wohn-/Schlafzimmer und ein Badezimmer mit WC, Waschbecken und Dusche. In diesem Bad besteht zusätzlich die Möglichkeit zum Anschluss für Waschmaschinen und Trockner, entsprechend auf die Wasser- und Stromzähler der OG- und DG-Wohnung.

Alle Wohneinheiten sind bezüglich Wasser, Heizung und Strom getrennt.

Von außen zugänglich ist unter der Terrasse des OB ein 12qm beheizter Raum (bisher als Büro genutzt). Hinter diesem Raum befindet sich ein offener, durch die Terrasse überdachter, Bereich mit einer Wäschespinne.

Bis hierher haben wir das Wohnhaus beschrieben, über die Hofeinfahrt kommen Sie in den hinteren Bereich des Grundstücks. Dort sehen Sie 3 Hallen-/Garagentore. Links beginnen verfügt die kleine Halle über ca. 54m² (derzeit als Bar-/Partyraum genutzt und mit einem Holzofen ausgestattet. Über diesem Raum/Halle befindet sich die gleiche Fläche ca. 54m² plus Dachboden (derzeit ungenutzt).

Neben dem Garagen-/Hallentor rechts ist ein Zweites, hinter diesem ist eine höhere Garage/Halle mit ca. 100qm.

Der hintere Hof ist zu 60% überdacht und bietet weitere Stellflächen. Von dieser Überdachung ist eine weitere Garage mit ca. 24m² mit einem anschließendem Raum ca. 12m². Die gleiche Fläche steht im OG ergänzend als z.B. Lagerraum zur Verfügung.

Im Summenzug verfügt das Objekt insgesamt über ca. 280m² Nutzfläche + 82m² Überdachtem Hof.

Diese Nutzflächen bietet eine Menge Potenzial für gewerbliche Nutzung oder zusätzliche Möglichkeiten mit wenig Aufwand weiteren Wohnraum zu schaffen. Weiter unter "Beschreibung im Detail..."

1.12. Details zur Provision

Für den Nachweis der Geschäftsgelegenheit ist vom Erwerber eine Provision von 7,14% des Kaufpreises inkl. MwSt., verdient bei Vertragsabschluss, zu zahlen.

1.13. Weitere Informationen

Das Immobilienangebot wurde nach Angaben der Eigentümer oder Dritter erstellt. Wir bitten daher um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben keine Gewähr übernehmen können.

2. Galerie



01 HausAussen

3. Agentur

3.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	WohnFühlOrte Immobilienwelt GmbH
Adresse:	Neustrasse 5 DE-56235 Ransbach-Baumbach Deutschland / Rheinlandpfalz
Aufsichtsbehörde:	VG Ransbach-Baumbach
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Aufsichtsbehörde nach GewO §34c ist die Verbandsgemeinde 56235 Ransbach- Baumbach Kammerzugehörigkeit: Industrie- und Handelskammer Koblenz, Schlosstr. 2, 56068 Koblenz
Handelsregister:	Amtsgericht Montabaur HRB 28137
USt-IdNr:	DE348485180
Vertretungsberechtigter:	Tobias Brauße
Webseite:	wfo-immobilienwelt.de

3.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Geschäftsführer Tobias Brauße
Telefon:	02623-8976400
Fax:	02623-8976406
E-Mail:	info@wfo-immobilienwelt.de

4. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Immobilienangaben:

Die Immobilienangebote wurden nach Angaben der Eigentümer oder Dritter erstellt.

Wir bitten daher um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben keine Gewähr übernehmen können.

Rechtsinformationen:

WohnFühlOrte Immobilienwelt hält sich beim Umgang mit Kundeninformationen strikt an die Regeln des Datenschutzes. Wir behandeln die Informationen, die Sie WohnFühlOrte Immobilienwelt zur Verfügung stellen, streng vertraulich. WohnFühlOrte Immobilienwelt gibt Kundeninformationen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Kunden an Dritte weiter.

Für vollständige Details lesen Sie bitte die folgenden Richtlinien:

Nutzungsbedingungen:

Willkommen auf der WohnFühlOrte Immobilienwelt Website ("Website"). Durch das Zugreifen auf diese Website erklären Sie sich mit den unten stehenden allgemeinen Bedingungen ("Bedingungen") einverstanden. Bitte verwenden Sie diese Website nicht, wenn Sie nicht allen Bedingungen zustimmen. WohnFühlOrte Immobilienwelt kann die Bedingungen in angemessenen Abständen durch das Aktualisieren dieser Webseite ändern oder überarbeiten. Ihre weitere Nutzung unserer Website nach einer solchen Modifizierung gilt als Ihrerseitige Annahme und Einverständniserklärung mit den veränderten Bedingungen. Falls Sie eine dieser Änderungen nicht anerkennen können, müssen Sie die Nutzung unserer Website einstellen.

Datenschutz:

Zu unseren Grundsätzen gehört es, die Privatsphäre der Personen, die diese Seite besuchen oder uns ihre Meinung mitteilen, zu respektieren. Unsere Datenschutzbestimmungen ("Datenschutzbestimmungen"), die Sie unten einsehen können, sind hiermit durch Bezugnahme eingeschlossen. Mit der Annahme dieser Bedingungen erklären Sie sich ausdrücklich mit der Verwendung und Veröffentlichung Ihrer persönlich identifizierbaren und sonstigen Informationen einverstanden, wie in den Datenschutzbestimmungen beschrieben.

Personenbezogene Daten: Wir erheben die von Ihnen eingegebenen Daten zur Ausführung Ihrer Anfrage oder Ihres Auftrags. Die erhobenen Daten verwenden wir zur Bearbeitung Ihres Auftrags. Wir erlauben uns, Sie über weitere eigene Angebote anhand dieser Daten zu informieren. Ihre Angaben werden nicht verkauft oder unbefugt an Dritte weitergegeben. Sie können jederzeit der Nutzung Ihrer Daten zu folgender Adresse widersprechen:

WohnFühlOrte Immobilienwelt

Inhaber Charles Mills

Neustr. 5

56235 Ransbach-Baumbach

Tel.: 02623-8976400

Fax: 02623-8976406

Email: info@wfo-immobilienwelt.de

Aufsichtsbehörde nach GewO §34c ist die Verbandsgemeinde 56235 Ransbach-Baumbach

Kammerzugehörigkeit: Industrie- und Handelskammer Koblenz, Schlosstr. 2, 56068 Koblenz

Unternehmensform "Einzelunternehmung"

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV: Charles Mills (Anschrift siehe oben)