

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Wernsdorf Solide Immobilie mit 3 Wohnungen



Objekt-Nr. **OM-303875**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **248.000 €**

Ansprechpartner:  
Albrecht Willnecker  
Telefon: 0172 7816270

Hubertusberger Str. 21  
04779 Wernsdorf  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1934	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	314,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	10,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	203,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Grundstück liegt in einer sehr ruhigen, schönen Lage am Rande des Ortskerns direkt am Schlossgelände und ist mit einem freistehenden, unterkellertem Dreifamilienhaus bebaut. Ist ortsüblich erschlossen, hat Erdgasanschluss. KFZ Stellplätze stehen direkt vorm Gebäude frei zur Verfügung, geschützt an der Schlossmauer, in einer verkehrsberuhigten Lage. Ein zusätzliches Plus ist ein intakter Brunnen im Grundstück, welcher für eine Waschmaschine im Heizungskeller oder zum Befüllen eines Badepools Verwendung finden kann.

## Ausstattung

Die Fenster haben Rolläden, der Keller ist gefliest, das Grundstück ist sehr gepflegt und angelegt. Die Wohnungen verfügen über gesamt zwei Terrassen, welche mit hochwertigen Planken belegt sind und mit einem modernen, pflegeleichtem Geländer eingezäunt sind. Türen, Fenster, Bäder, Fassaden, Elektrik, Heizung, Sanitär, Treppenhaus wurden in den letzten Jahren modernisiert. Aktuell wird eine 2 Zimmer Wohnung im 1. OG mit 78 qm freigehalten, falls der zukünftige Eigentümer selbst in der Immobilie einziehen möchte und durch die Mieteinnahmen, Mietfrei wohnen könnte. Die Dachgeschosswohnung mit weiteren 2 Zimmer, Küche und Bad könnte der neue Eigentümer mit integrieren, womit die selbst bewohnte Wohnfläche auf bis ca. 128 m<sup>2</sup> erweitert werden könnte und mit einem unverbauten Blick zum Schloss. Als reines Renditeobjekt eignet es sich durch das benachbarte Krankenhaus sehr gut. Bisher war die o.g. Wohnung dauerhaft vermietet.

Aktuell wird die Immobilie noch von Privat, provisionsfrei, angeboten.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Wermsdorf liegt ca. 4km von der A14 Abfahrt Mutzschen in nördlicher Richtung. Der Ort, bekannt durch das Jagdschloß August des Starken, sowie die vielen umliegenden Wälder und Seen, hat er sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Hotels, Gaststätten, Banken, Einkaufsmärkte, Tankstelle und mittelständige Betriebe. Das ehemalige Schloss wurde saniert und vom Haus hat man einen wundervollen unverbauten Blick in den Schlosshof. Es beherbergt das Krankenhaus und das Staatsarchiv von Sachsen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

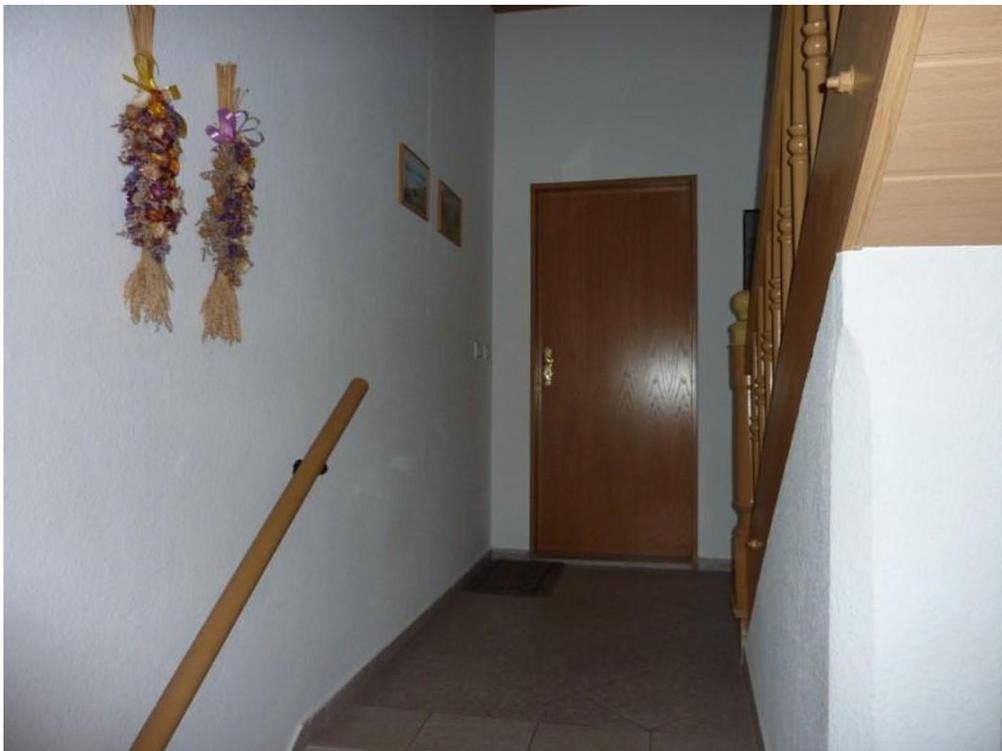
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	161,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

