

# Exposé

## Villa in Werdau

**Ratenzahlung. Villa, Haus, Garagen im grünen  
Stadtzentrum provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-310131

**Villa**

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:  
Emilia Rudas  
Mobil: 0163 4714986

08412 Werdau  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1898	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.535,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	4	Garagen	2
Zimmer	50,00	Stellplätze	10
Wohnfläche	1.300,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

VB 399.000 Euro, Eigentümertelefon: 01634714986

Ein prächtiges ca. 1897/8 erbautes Neurenaissanceensemble thront auf dem oben liegenden westlichen flachen Hang vom Kranzberg mit herrlichen Panoramablicken über Altstadt auf den Flusstal von Pleisse und die Wiesen, den Wald auf den grossen grünen gepflegten Grundstücken in der Sackgasse im Villenviertel von 08412 Werdau:

- zwei nebeneinander liegende malerischen Grundstücke mit Gesamtfläche ca. 2.535 m<sup>2</sup>:

Grundstücksfläche (A) mit Villa ca. 1820 m<sup>2</sup> und

Grundstücksfläche (B) mit Haus, Garagen und Schuppen ca. 715 m<sup>2</sup> ;

- Villa (4 Geschosse), unterkellert, mit 2 grossen Terrassen,

Gesamtfläche ca. 1200 m<sup>2</sup> in über 50 Zimmern/Räumen geteilt;

- niedliches Haus (4 Geschosse), teilunterkellert,

Gesamtfläche ca. 190 m<sup>2</sup> in 15 Zimmern/Räumen geteilt;

- 2 massive räumigen Garagen mit Fläche ca. 34 m<sup>2</sup> und ein

massiver Schuppen mit Fläche ca. 15 m<sup>2</sup>

- Wasserspringbrunnen.

2 weiteren angrenzenden gepflegten Grundstückflächen insgesamt ca. 6.603 m<sup>2</sup> kann man unter bestimmten Bedingungen nutzen oder kaufen. Im angegebenen Preis nicht enthalten.

Anlage bietet Arbeits- und/oder Lebensraum im klassischem Stil: mit räumigen luftigen Zimmern mit hohen Decken, genug Platz zum Relaxen im Grünen mit Wasserspringbrunnen und den idyllisch schönen Landschaftsbildern vor Augen.

Objekt ist sanierungsbedürftig.

Abschreibung/Anlage Denkmalschutz-AfA.

Fenster und Böden:

Villafenster: grösstenteils alte Holzdoppelrahmenfenster, im Dachgeschoss moderne Holzrahmenfenster.

Villaböden: Parkett mit Linolium/PVC überdeckt, Holzdielen, Steinboden, Neurenaissancemuster Fliesen.

Hausfenster: grösstenteils alte Holzdoppelrahmenfenster, im Treppenhaus und s. w. Holzeinzelrahmenfenster.

Hausböden: Holzdielen, Fliesen, Steinboden.

Energie, Heizung & Versorgung:

Energieausweis: für diesen Gebäudetyp nicht notwendig.

Heizung der Villa: Erdgas/Festbrennstoffkombiheizung (teilweise ausgebaut), Ofenheizung.

Versorgung: städtische Strom-, Gas-, Wasserversorgung.

Entsorgung:

Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation in der „Gutenbergstraße“.

Bezug: Sofort

Derzeitige Nutzung: frei

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Lage:

Das historische denkmalgeschützte Gebäudeensemble mit künstlerischer Bedeutung befindet sich im Ortszentrum von Werdau, eine grosse Kreisstadt (ca. 20.471 Einwohner) im sächsischen Landkreis Zwickau, in einer Sackgasse.

Zwei malerisch schöne grüne Grundstücke in ruhiger, idyllischer und familienfreundlicher Lage mit guter Infrastruktur mit kurzen Wegen für alltäglichen Bedarf und gleichzeitig in der Natur.

Stadt Werdau ist ein westlicher Vorort von in den letzten Jahren dynamisch entwickelnder Stadt mit einer reichen Geschichte - Zwickau.

Grösster Arbeitgeber der umliegenden Region ist das VW-Werk in Mosel.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discounter mit Bioabteilung, Apotheken, eine Vielzahl an Arztpraxen, Pflegeeinrichtungen/Pflegedienste und nach 1990 neu gebautes Kreiskrankenhaus, Kindertagesstätten, alle Schultypen bis zum Gymnasium, ein berufliches Schulzentrum für Wirtschaft, Gesundheit & Technik, öffentliche Verkehrsmittel, grosse Auswahl von Einkaufszentren, Geschäftsläden, Baumarkt, Tankstellen, Auto- und andere Werkstätte, d.h. alles, was man im Leben braucht, ist ganz kompakt in der Nähe.

Erholung:

Strand und Naturbad mit Kaffees an Talsperre ist ca. 5 km entfernt.

Verkehrsgünstige Anbindung:

Pkw: Werdau verbinden wenige Fahrminuten auf der neugebauten Schnellstrasse S293 mit dem teuersten Immobilienpflaster von Zwickau-Marientalviertel - ca. 5 km. Schön sanierte Zwickauer Altstadt - ca. 11 km.

Werdau verbindet sich ohne lästige Staus und grosse Last durch neugebaute Schnellstrasse S293 mit Autobahn A72 (Ausfahrt Zwickau-West, ca. 14 km, ca. 12 min) und durch neugebaute Schnellstrasse S289 mit Autobahn A4 (Ausfahrt 61 Schmölln, ca. 15.4 km, ca. 13 min).

Autobahn A4 Anschlussstelle „Meerane“, ca. 17.4 km, 19 min;

Anbindung an den Autobahnzubringer zwischen der A72 und der A4;

Bundesstraße B175 (unweit des Bewertungsobjekts);

Landstraße L289 „Crimmitschau-Reichenbach“.

Bus: Gute Busverbindungen bestehen von Werdau aus in alle Richtungen;

nächstgelegene Haltestelle in fußläufiger Entfernung;

Der Bahnhof Werdau ist Zugknotenpunkt für die Hauptstrecken „Berlin -

Zwickau“ und „Leipzig - Hof“.

DB mit Bahnhof Werdau bietet verschiedene Kurz- und Langstreckenverbindungen in alle Fahrtrichtungen.

Werdau hat Anschluss an die „S-Bahn Mitteldeutschland“ (z. B. als Verbindung zum Flughafen Leipzig/Halle).

Der Bahnhof „Werdau Nord“ befindet sich ca. 1.5 km, 3 min nordwestlich.

Flug: nächstgelegener Flughafen Leipzig/Halle, ca. 80 km nördlich.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Villa und Haus



Villa, Fassade, Haupteingang

# Exposé - Galerie



Villa vom Westen, Süden, Osten



Villa, Haus, Garagen

# Exposé - Galerie



Ruhige Sackgasse, Stadtmitte



Lage vom Verkaufsobjekt

# Exposé - Galerie



Eingang, Haupttreppenhaus



1. Etage



# Exposé - Galerie



1. Etage



2. Etage

# Exposé - Galerie



2. Etage



Dachterrasse, Haupteingang

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Erdgeschoss, Keller

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss, Keller



Erdgeschoss, Keller

