

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Wurzen

### Immobilienangebot in Wurzen: Zwei Wohn- und Geschäftshäuser zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-315884**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **225.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Hildebrand  
Mobil: 0163 5152057

Albert Kuntz Straße 40-42  
04808 Wurzen  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1993	Nutzfläche	166,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	370,00 m <sup>2</sup>	Energieträger	Gas
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	10,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	252,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen zwei Wohn- und Geschäftshäuser, unweit des Marktplatzes von Wurzen.

Die Objekte wurden um 1900 und 1993 erbaut und bieten eine gesamte Wohnfläche von 252 m<sup>2</sup> sowie eine Nutzfläche von 166 m<sup>2</sup>. Die Häuser umfassen insgesamt drei Einheiten, aufgeteilt in zwei Wohneinheiten und eine zusammenhängende Gewerbeinheit im Erdgeschoss.

Derzeit sind die Objekte teilweise vermietet und generieren bereits erste Mieteinnahmen. Die aktuellen Ist-Mieten betragen 1070,00 Euro pro Monat, während die Soll-Miete bei vollständiger Vermietung auf 1600 Euro pro Monat geschätzt wird.

Das erste Wohn- und Geschäftshaus (Bild links, WGH 1), das um 1900 erbaut wurde, wurde nach 1990 teilweise saniert. Neben dem Einbau von Kunststofffenstern mit Zweifachverglasung und einer Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung verfügt die Immobilie zudem über einen Anbau mit Dachterrasse für die Wohnung im ersten Obergeschoss. Hier befinden sich auch der Lebensmittelpunkt der Wohneinheit: neben der Terrasse die Küche und das Wohnzimmer. Das Schlafzimmer sowie das Badezimmer und das Kinderzimmer sind im zweiten Obergeschoss. Die Fläche in beiden Obergeschossen beträgt insgesamt ca. 89 m<sup>2</sup>.

Das zweite Wohn- und Geschäftshaus, das im Jahr 1993 erbaut wurde (Bild rechts, WGH 2), ist vollunterkellert. Der Wohnbereich in beiden Obergeschossen umfasst jeweils circa 81 m<sup>2</sup>. Ein besonderes Highlight ist das erste Obergeschoss der Immobilie, das in offener Gestaltung konzipiert wurde. Hier finden Sie einen großzügigen Wohn- und Küchenbereich mit vorhandener Einbauküche. Im zweiten Obergeschoss befinden sich das Kinderzimmer und das Schlafzimmer. Die Beheizung erfolgt über eine elektrische Fußbodenheizung. Es besteht die Möglichkeit, die Räumlichkeiten zusätzlich über den Anschluss von Einzelfeuerstätten an bestehenden Schornsteinen zu beheizen.

Die verbundene Gewerbeinheit im Erdgeschoss der Immobilien hat eine Gesamtfläche von ca. 166 m<sup>2</sup>. Diese Fläche setzt sich aus der Verkaufs- und Ausstellungsfläche, einem Büro sowie den vorhandenen Lagerräumen im Keller und im Anbau zusammen.

Diese Immobilien bieten eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und Geschäftsmöglichkeiten und sind sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren eine attraktive Investition.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller

## Sonstiges

Für alle Fragen oder weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Sie können mich von Montag bis Freitag zwischen 9:00 Uhr und 18:00 Uhr telefonisch erreichen. Wenn es Ihnen lieber ist, können Sie mir auch gerne per WhatsApp eine Nachricht senden. Meine Nummer lautet 0163-5152057.

Alternativ können Sie mir auch eine E-Mail an [hildebrand@gpm.immobilien](mailto:hildebrand@gpm.immobilien) schreiben.

Falls Sie direkt mit dem Eigentümer sprechen möchten zum Beispiel Kaufpreisverhandlungen, können Sie direkt mit dem Eigentümer Herrn Peter Jugl unter folgender Telefonnummer 01709848571 erreichen oder eine Whatsapp senden.

## Lage

Die Lage in Wurzen bietet eine gute Verkehrsanbindung. Über die B6 und A14 erreicht man größere Städte schnell mit dem Auto. Öffentliche Parkplätze sind vorhanden. Eine nahegelegene Bushaltestelle und der Bahnhof Wurzen bieten schnelle Verbindungen nach Leipzig (20-25 min) und Dresden (90 min).

Bildungseinrichtungen wie Grundschulen, eine Oberschule und ein Gymnasium sind in der Nähe, ebenso mehrere Kindergärten. Für den täglichen Bedarf gibt es diverse Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Arztpraxen.

Wurzen ist gut mit größeren Städten verbunden: Leipzig (Auto 30 min, Bahn 20-25 min), Dresden (Auto 75 min, Bahn 90 min), Halle (Auto 60 min, Bahn 70 min), Chemnitz (Auto 75 min, Bahn 2 Stunden, Umstieg in Leipzig), Berlin (Auto 120 min, Bahn 150 min, Umstieg in Leipzig) und Erfurt (Auto 120 min, Bahn 150 min, Umstieg in Leipzig).

In der Umgebung finden sich Parks, Freizeiteinrichtungen, Sportvereine sowie Restaurants und Cafés. Insgesamt bietet die Lage eine hervorragende Anbindung und Infrastruktur, ideal für Familien und Pendler.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



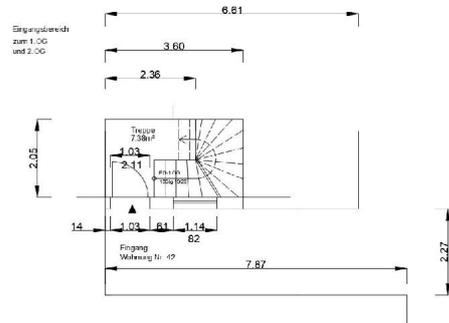
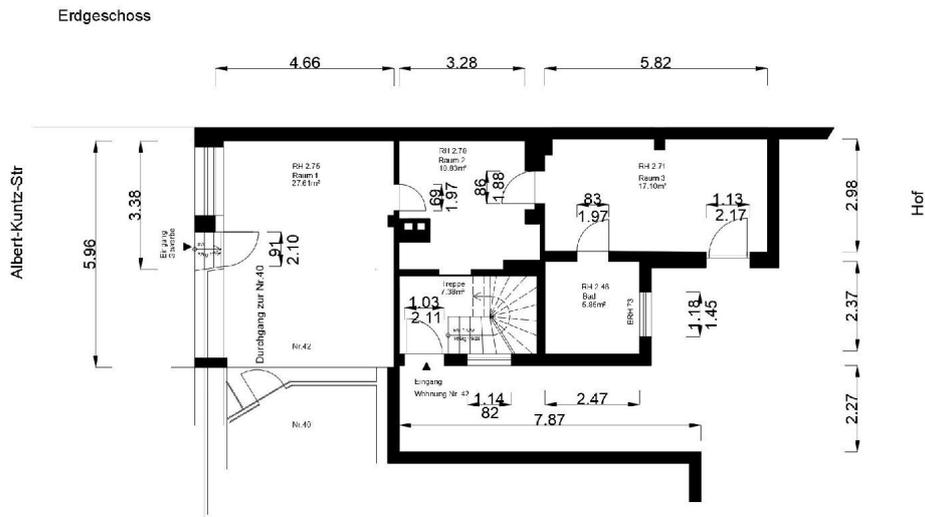
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



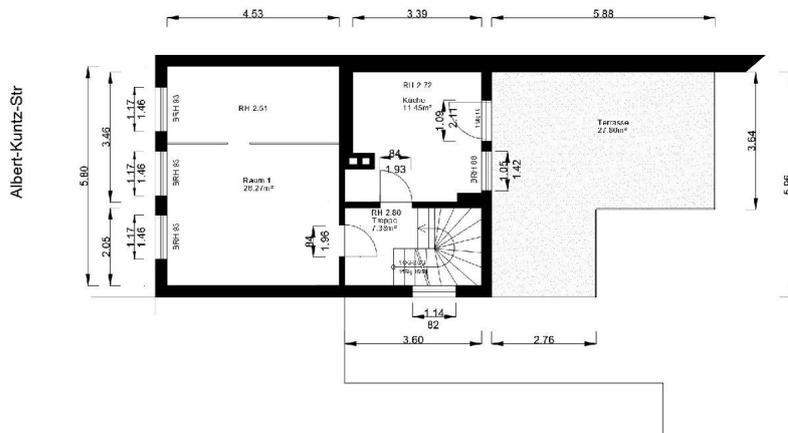
# Exposé - Grundrisse



**Wurzen**  
**Albert-Kuntz-Str 42**  
 Eigentümer: Peter Jugl Immobilien  
 Hafenstr.12  
 04416 Markkleeberg  
 Zeichner: Thomas Eigner  
 Bestand Grundriss Erdgeschoss  
 Markkleeberg 05.09.2024  
 Alle Maße und Angaben sind zu prüfen

# Exposé - Grundrisse

## 1.Obergeschoss



**Wurzen  
Albert-Kuntz-Str 42**

Eigentümer: Peter Jugl Immobilien  
Hafenstr. 12  
04416 Markkleeberg

Zeichner: Thomas Eigner  
Bestand Grundriss 1.Obergeschoss

Markkleeberg 05.09.2024  
Alle Maße und Angaben sind zu prüfen



# Exposé - Grundrisse

Nr.42

Nr.40



**Wurzen**  
**Albert-Kuntz-Str 40/42**

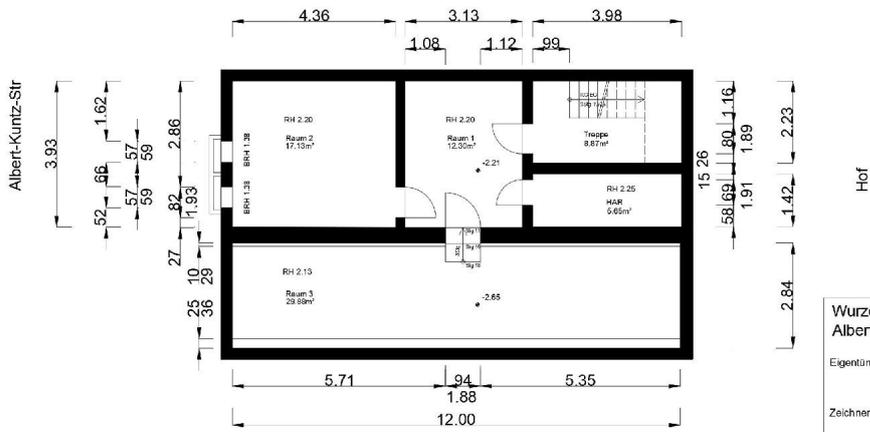
Eigentümer: Peter Jugl Immobilien  
Hafenstr. 12  
04418 Markkleeberg

Zeichner: Thomas Eigner  
Bestand Westansicht

Markkleeberg 05.09.2024  
Alle Maße und Angaben sind zu prüfen

# Exposé - Grundrisse

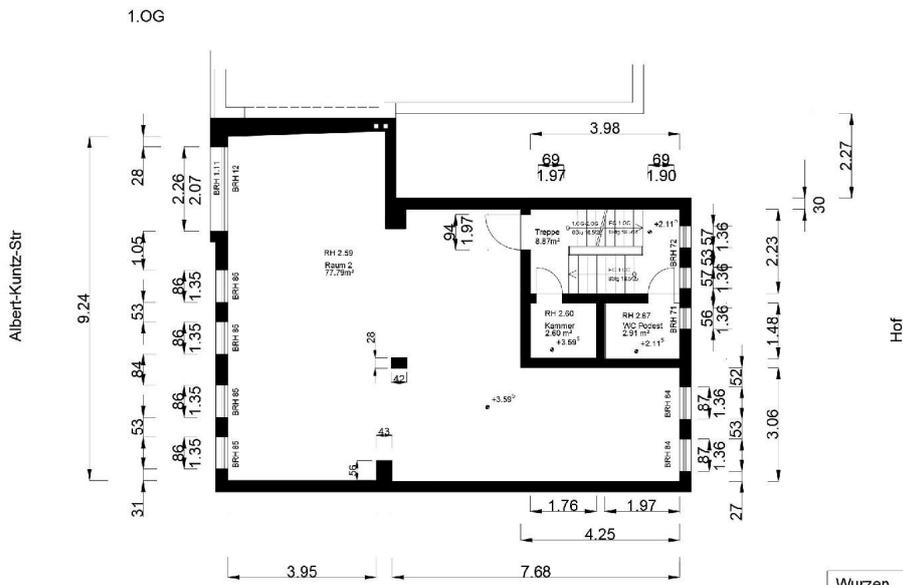
Kellergeschoss



**Wurzen**  
**Albert-Kuntz-Str 40**  
 Eigentümer: Peter Jugl Immobilien  
 Hafenstr. 12  
 04416 Markkleeberg  
 Zeichner: Thomas Eigner  
 Bestand Grundriss Kellergeschoss  
 Markkleeberg 05.09.2024  
 Alle Maße und Angaben sind zu prüfen



# Exposé - Grundrisse



**Wurzen**  
**Albert-Kuntz-Str 40**  
 Eigentümer: Peter Jugl Immobilien  
 Hafenstr. 12  
 04416 Markkleeberg  
 Zeichner: Thomas Eigner  
 Bestand Grundriss 1. Obergeschoss  
 Markkleeberg 05.09.2024  
 Alle Maße und Angaben sind zu prüfen

# Exposé - Grundrisse



**Wurzen**  
**Albert-Kuntz-Str 40**  
 Eigentümer: Peter Jugl Immobilien  
 Hafenstr 12  
 04416 Markkleeberg  
 Zeichner: Thomas Eigner  
 Bestand Grundriss 2.Obergeschoss  
 Markkleeberg 05.09.2024  
 Alle Maße und Angaben sind zu prüfen

# Exposé - Grundrisse

Nr.42

Nr.40



**Wurzen**  
**Albert-Kuntz-Str 40/42**

Eigentümer: Peter Jugl Immobilien  
Hafenstr. 12  
04416 Markkleeberg  
Zeichner: Thomas Eigner  
Bestand Westansicht

Markkleeberg 05.09.2024  
Alle Maße und Angaben sind zu prüfen

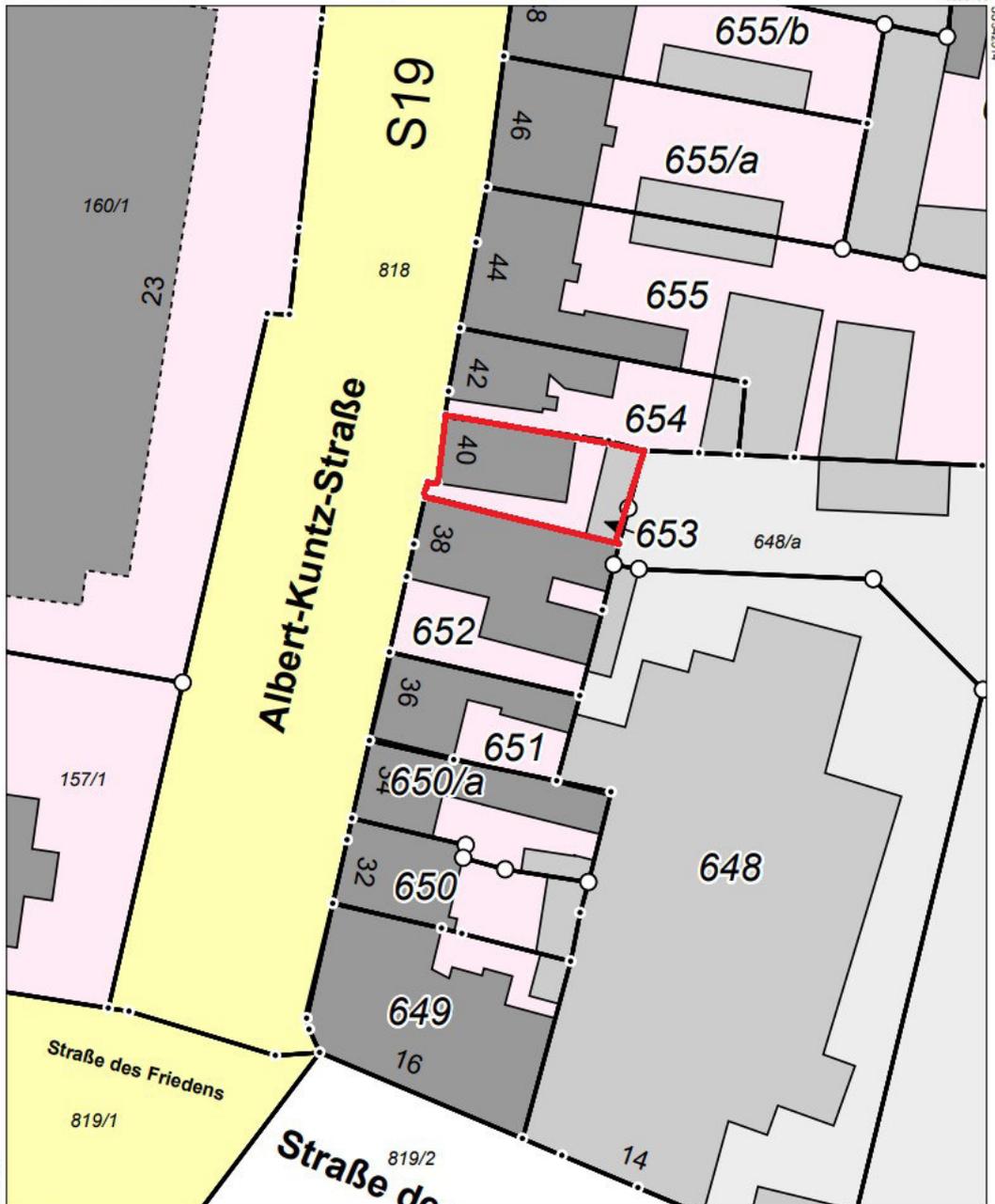
# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.



Flurstück: 653  
Gemarkung: Wurzen (8655)

Gemeinde: Stadt Wurzen  
Kreis: Landkreis Leipzig



5693689

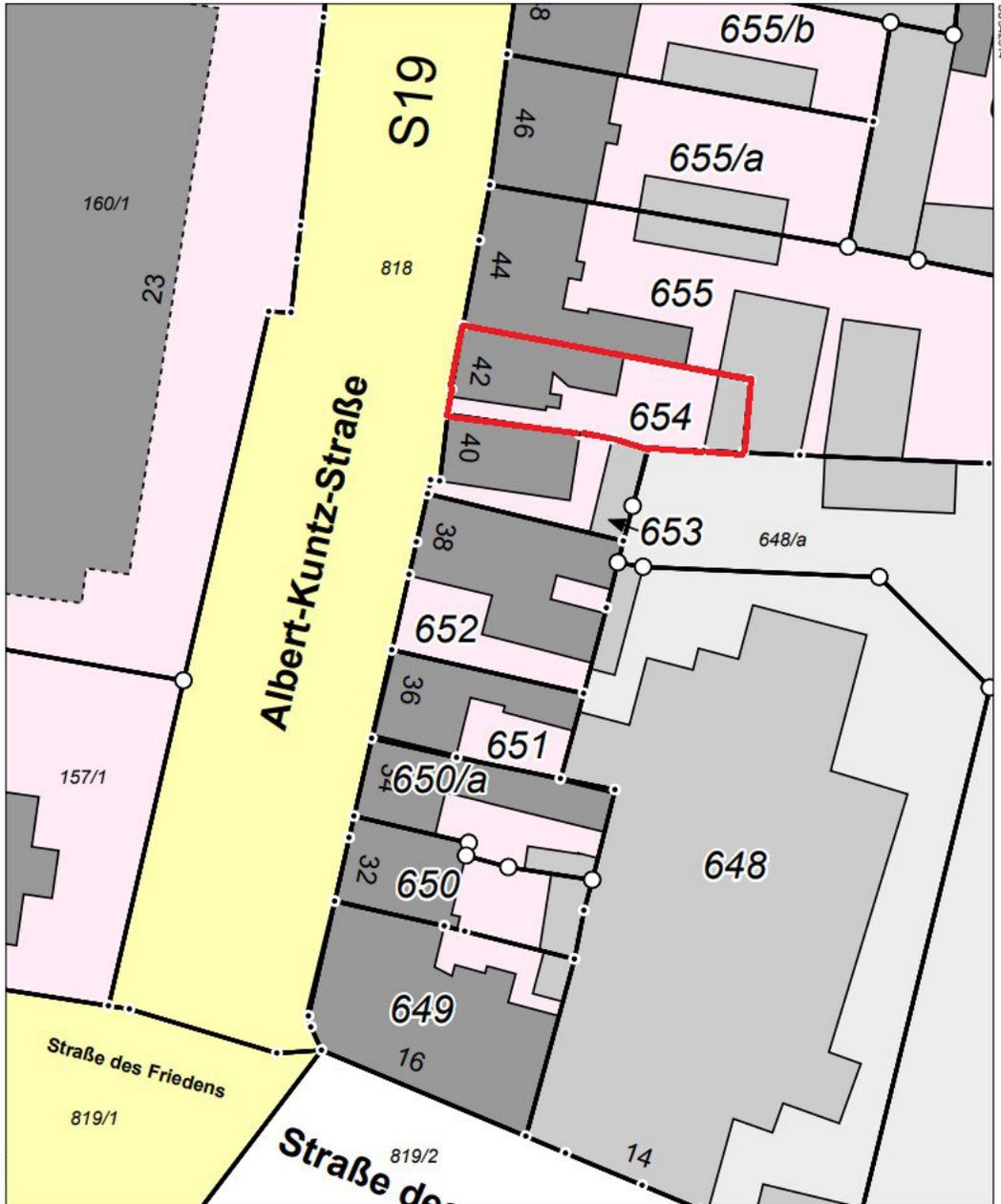
Maßstab 1:500 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz  
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.  
Gefertigt durch: Landkreis Leipzig, Leipziger Str. 67, 04552 Borna



Flurstück: 653  
Gemarkung: Wurzen (8655)

Gemeinde: Stadt Wurzen  
Kreis: Landkreis Leipzig



5693689

Maßstab 1:500 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz  
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.  
Gefertigt durch: Landkreis Leipzig, Leipziger Str. 67, 04552 Borna