

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 ²
Grundstücksfläche	370,00 m ²	Energieträger	Gas
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	10,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	252,00 m ²		

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 m² sowie eine Nutzfläche von 166 m². Die Häuser umfassen insgesamt drei Einheiten, aufgeteilt in zwei Wohneinheiten und eine zusammenhängende Gewerbeeinheit 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 m².

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 m². 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 Gewerbeeinheit im Erdgeschoss der Immobilien hat eine Gesamtfläche von ca. 166 m². 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 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



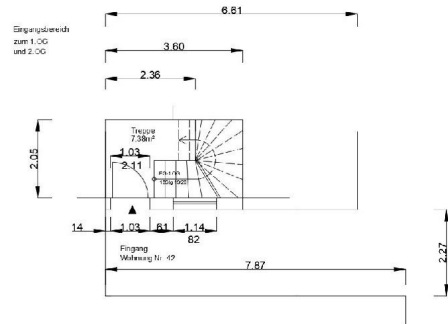
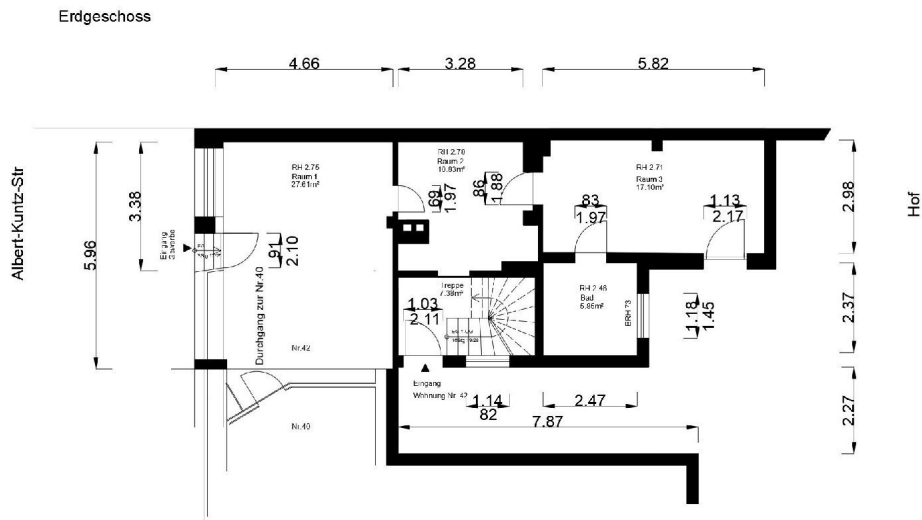
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



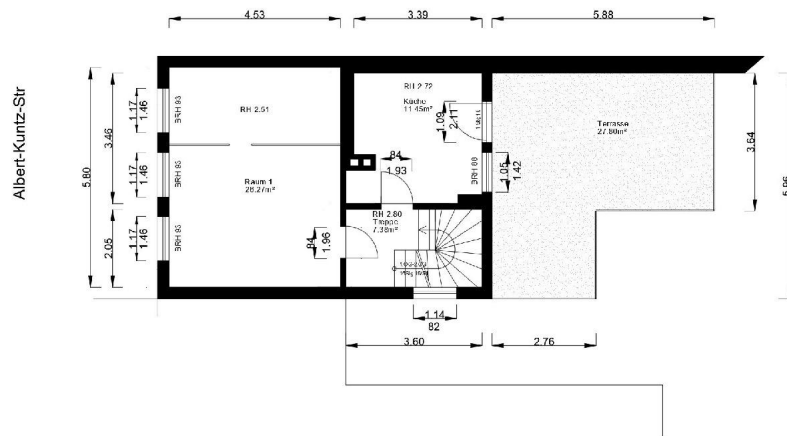
Exposé - Grundrisse



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

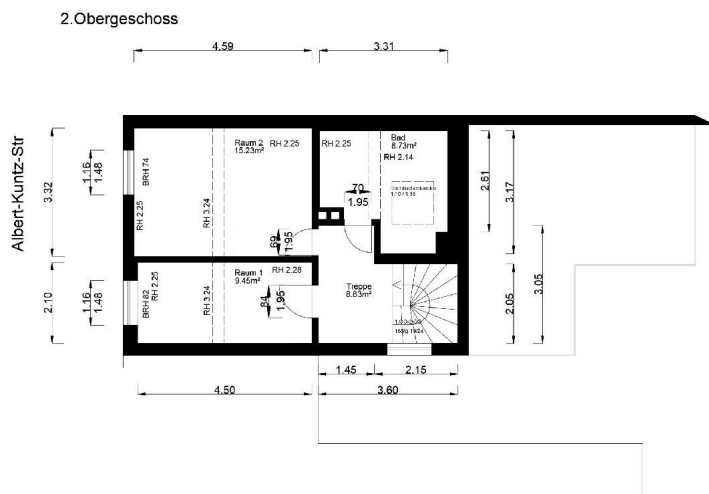
Exposé - Grundrisse

1.Obergeschoss



Würzen
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



Wurzen
Albert-Kuntz-Str 42

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

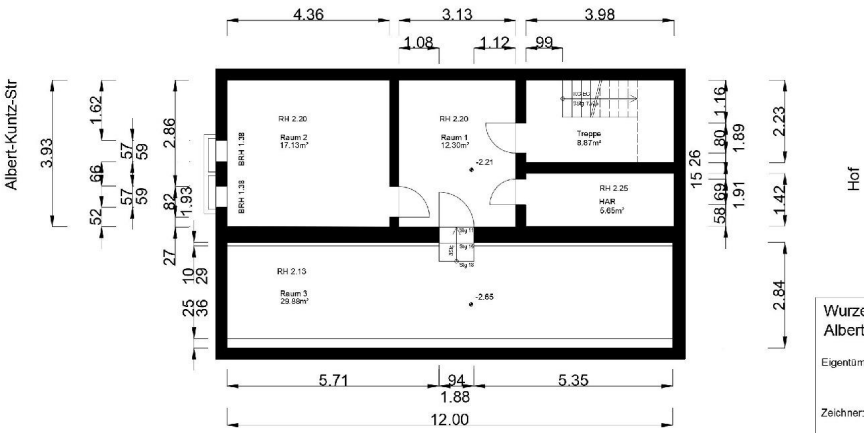
Eigentümer: Peter Jugl Immobilien
Hafenstr. 12
04418 Markkleeberg

Zeichner: Thomas Eigner
Bestand Westansicht

Markkleeberg 05.09.2024
Alle Maße und Angaben sind zu prüfen

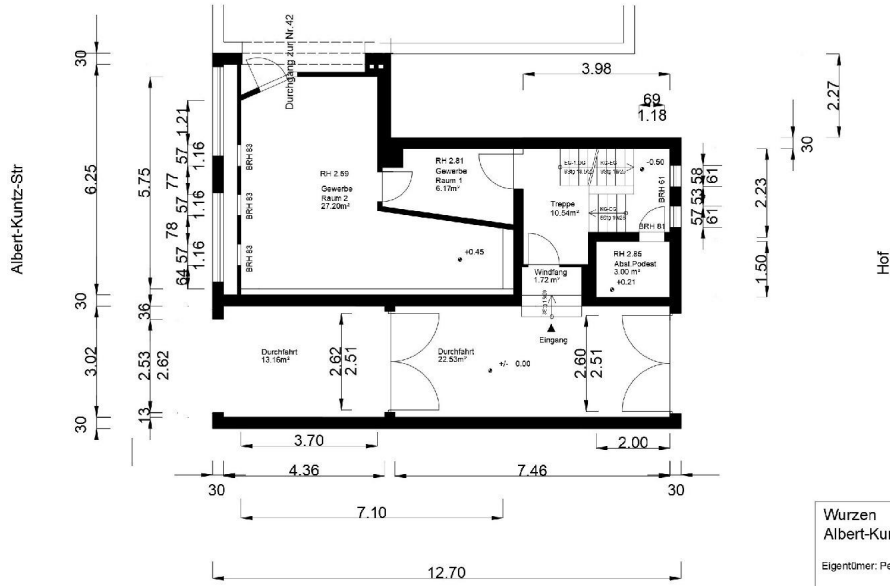
Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss



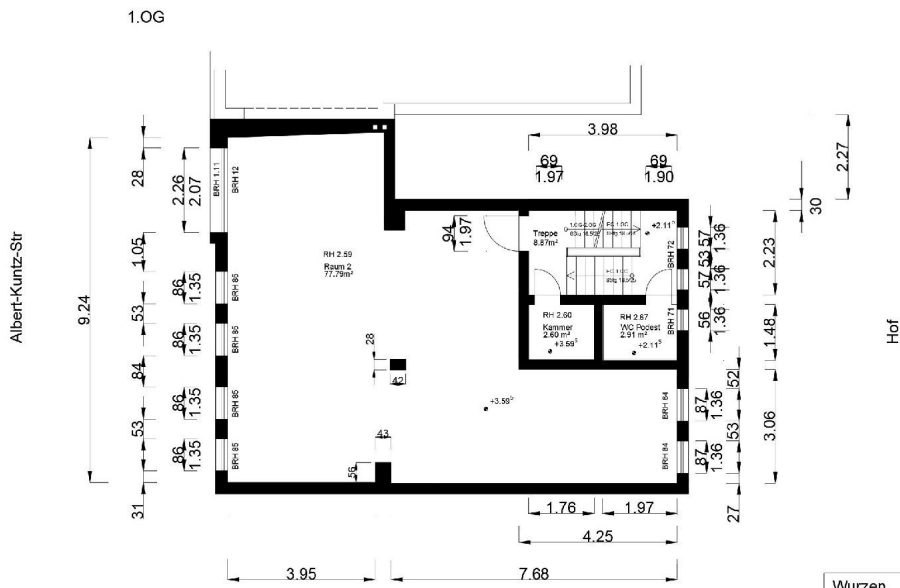
Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Wurzen
Albert-Kuntz-Str 40
 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



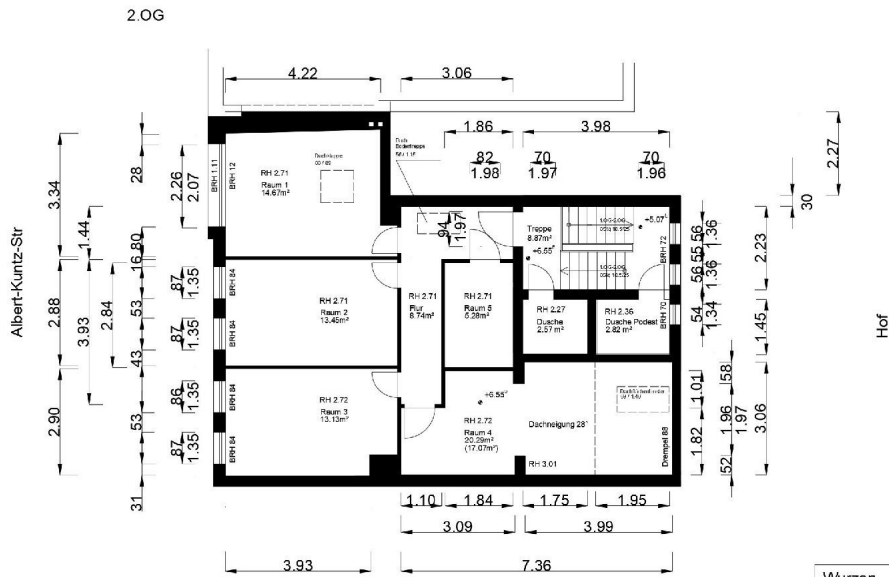
Wurzen
Albert-Kuntz-Str 40

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

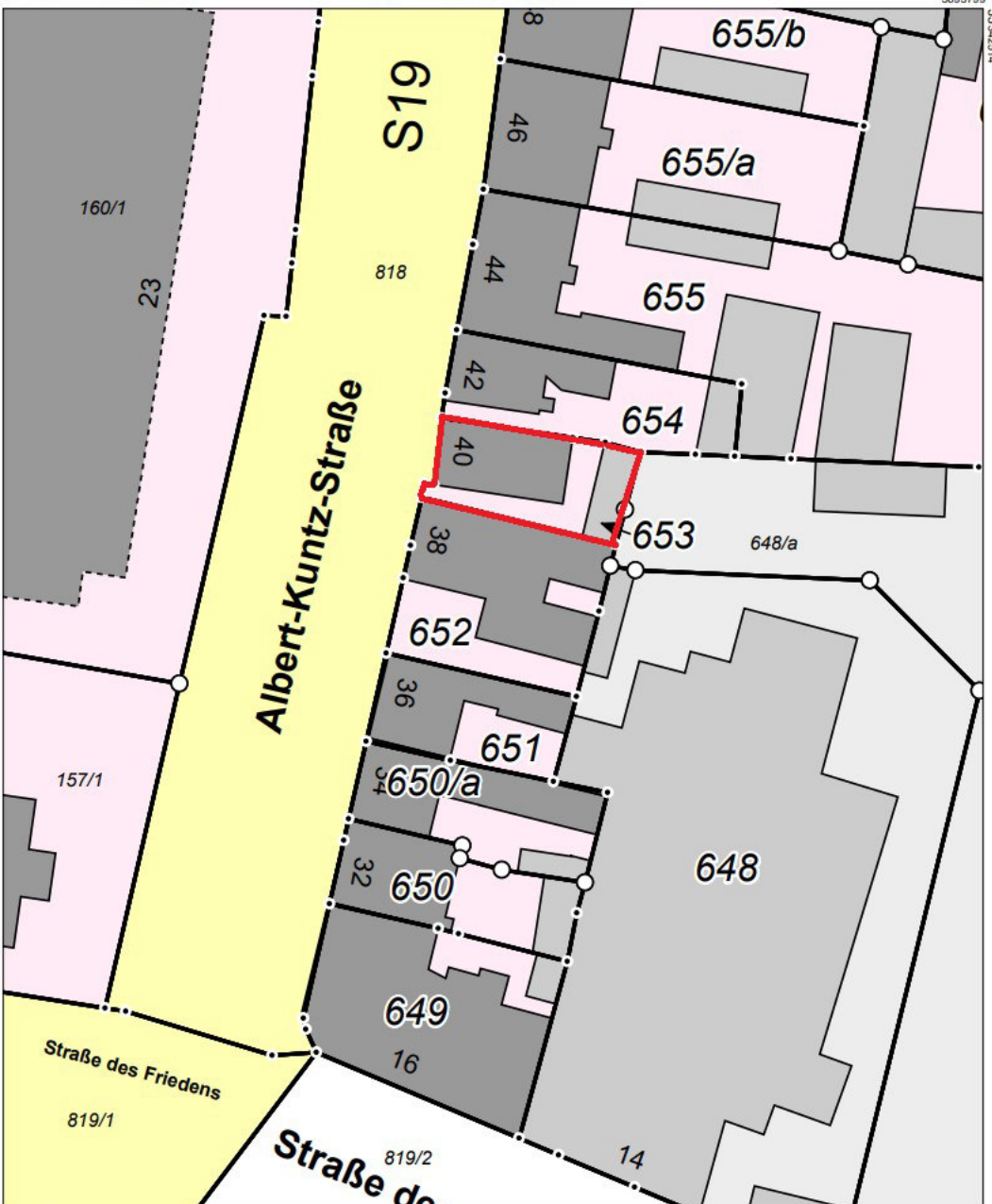
Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.



Flurstück: 653
Gemarkung: Wurzen (8655)

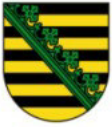
Gemeinde: Stadt Wurzen
Kreis: Landkreis Leipzig



5693689

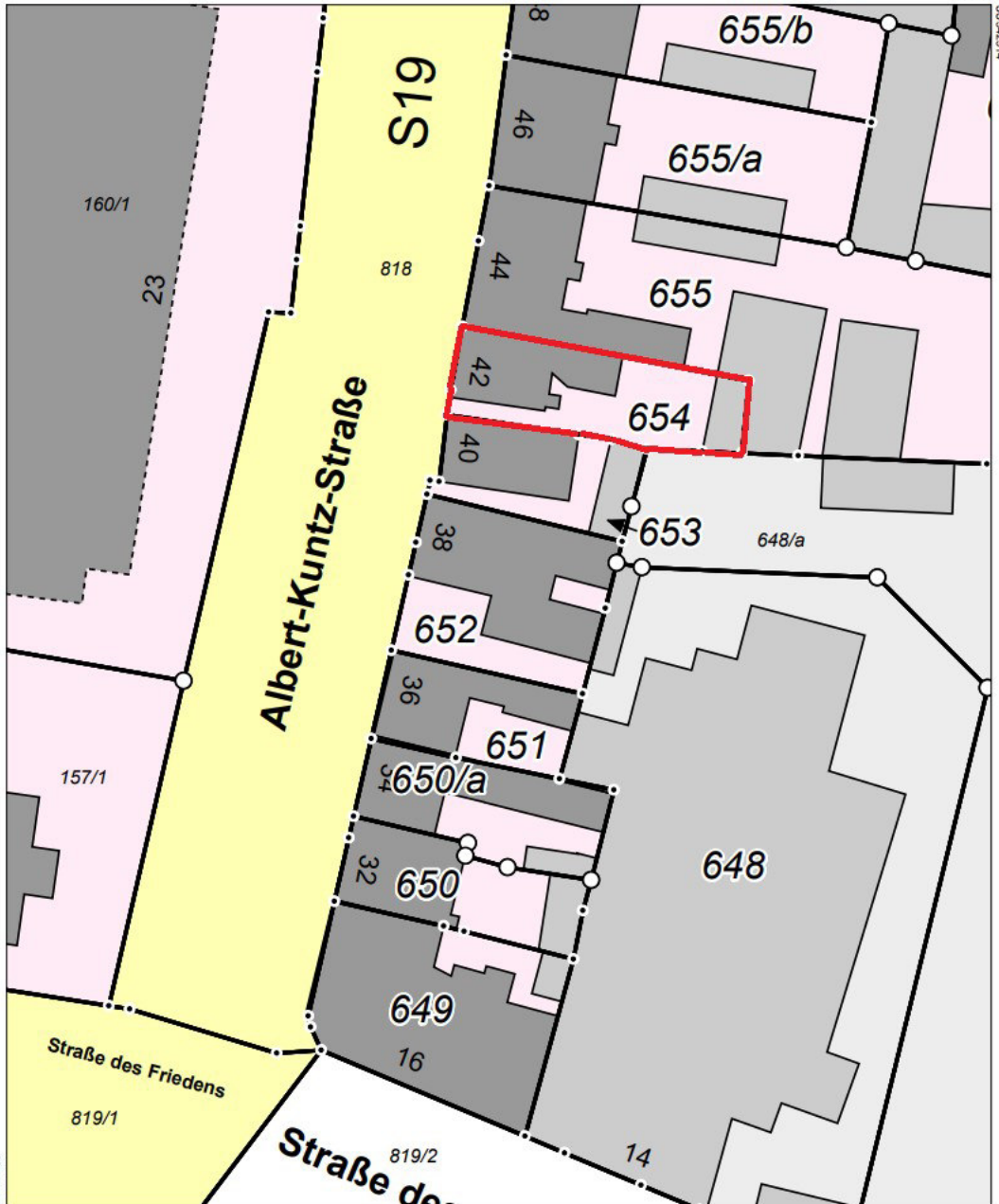
Maßstab 1:500 Meter

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