

# MEHRFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GRUNDSTÜCK UND FREIER WOHN EINHEIT ZUR SELBSTNUTZUNG IN NOSSEN- DEUTSCHENBORA!

01683 Nossen / Deutschenbora, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: ALR\_2024\_84



Wohnfläche ca.: 210 m<sup>2</sup> - Zimmer: 8 - Kaufpreis: 349.990 EUR

## MEHRFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GRUNDSTÜCK UND FREIER WOHN EINHEIT ZUR SELBSTNUTZUNG IN NOSSEN-DEUTSCHENBORA!

Objekt ID	ALR_2024_84
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	01683 Nossen / Deutschenbora
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	210 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	4.933 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	260,06 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone	2
Terrassen	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1897
Zustand	modernisiert
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	5
Stellplätze	4 Stellplätze
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Teilunterkellert, Terrasse
Käuferprovision	7,14 % inkl. MwSt.

349.990 EUR





Kaufpreis

---



## Objektbeschreibung

- \_ einzigartiges Wohnhaus in idyllischer Lage von Deutschenbora (Nossen)
- \_ teilweise unterkellertes, massiv errichtetes Gebäude aus dem Jahr 1897
- \_ im Erdgeschoss befindet sich eine große (80 m<sup>2</sup>) 3 - Zimmer- Wohneinheit mit Terrasse/ Balkon – vermietet – solide Mieteinnahmen
- \_ im 1.Obergeschoss befindet sich eine geräumige 3-Raum-Wohnung auf ca. 79 m<sup>2</sup> mit Balkon (vermietet – solide Mieteinnahme)
- \_ Komplettsanierung im Jahr 2007/2008 vollständig und hochwertig ausgebaut
- \_ Wohneinheiten verfügen über eine gute Raumaufteilung und mit modernem, robustem Bodenbelag wie Laminat und Fliesen, sowie Wärmeschutz-Fenstern, schallschutzisolierte Fenster straßenseitig
- \_ Dachgeschoss wurde ausgebaut, kleinere Arbeiten sind noch zu beenden – aktuell leerstehend – zur Eigennutzung oder auch Vermietung mit Fliesenböden, Laminat und Holztüren
- \_ Bäder wurden im Zuge der Komplettsanierung ebenfalls stilvoll erneuert (Badewanne, WC, Dusche, Waschtisch)
- \_ über das zentrale Treppenhaus sind alle Einheiten zugänglich
- \_ Objekt befindet sich in einem guten Erhaltungszustand (aktuell keine Investitionen nötig)
- \_ Kellerräume sind trocken und für die Nutzung als Abstellbereiche ideal nutzbar

### Objektaufbau

#### Erdgeschoss

Wohneinheit (1) – vermietet – ca. 80 m<sup>2</sup>

#### 1. Obergeschoss

Wohneinheit (2) – vermietet – ca. 79 m<sup>2</sup>

#### Dachgeschoss

Wohneinheit (3) – leerstehend – ca. 50 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

- \_ modernisiertes, kleines Mehrfamilienhaus in idyllischer Lage mit weitläufigem Grundstück in Deutschenbora (Nossen) als Kapitalanlage und/ oder zur Eigennutzung
- \_ Baujahr 1897 – wurde vollständig saniert (2007/2008) über Bauprojektplanung – Haus wurde wärmeisoliert (10 cm) ohne Treppenhäuser – Fenster zur Straße sind schallisoliert
- \_ Erdgeschoss und Obergeschoss vermietet, Dachgeschoss ausgebaut (teilweise noch fertig zu renovieren) und leerstehend (2-Zimmer-Einheit mit ca. 50 m<sup>2</sup>)
- \_ aktuelle Mieteinnahmen (Wohneinheit EG und 1. OG) aktuell bei 8.700,00 € p. a. inkl. Stellplätze – Mietanpassungen gem. vorliegender Mietverträge ab 2025 möglich
- \_ zwei Energieträger (Kombination) aus Erdgas (H) und Strom-Mix (PV-Anlage) mit 5,88 kWp (Ertrag 0,46 €/ kWp)





- \_Tiefbrunnen mit ca. 5 m Wasserstand – Kabel und Rohrleitung in der Straße vorhanden
- \_Blitzschutzanlage
- \_weitläufiges Grundstück mit großem Waldbereich
- \_4 Stellplätze (davon aktuell 3 vermietet), Garage vorhanden
- \_Objekt teilweise unterkellert – trocken – Pro Einheit steht mindestens 1 Kellerabteil zur Verfügung

## Sonstiges

### Hinweise

Zum Schutz der aktuellen Mieter und auf Wunsch des Eigentümers werden keine Fotos der Räumlichkeiten veröffentlicht. Bei einer Besichtigung kann eine Begehung (auch der vermieteten Einheiten) organisiert werden.

Die Visualisierungen (Grundrisse) wurden nach bestem Wissen und Gewissen durch die Angaben des Eigentümers erstellt. Abweichungen sind möglich.

### Haftungsausschluss

Alle genannten Informationen wurden den Angaben des Eigentümers entnommen, eine Haftung wird ausgeschlossen. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.

Bei Kaufvertragsabschluss entsteht unsererseits gegenüber dem Käufer ein Honoraranspruch in Höhe von 7,14 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer des beurkundeten Kaufpreises.

Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter aufgrund unbefugter Weitergabe des Angebotes durch den Angebotsempfänger einen Kaufvertrag abschließt und wenn der Ankauf über eine Tochter-/Beteiligungsgesellschaft bzw. dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma - auch wenn diese anders firmiert - erfolgt.





## Lage

Deutschenbora ist ein Gemeindeteil der sächsischen Stadt Nossen im Landkreis Meißen und liegt etwa 4,5 Kilometer östlich vom Stadtzentrum Nossen. Neben einer ruhigen Idylle überzeugt dieser Wohnort vor allem mit Weitläufigkeit und durch die direkte Lage zur Autobahn mit einer sehr guten Infrastrukturellen Anbindung an den Fernverkehr.

Wer Idylle liebt und Ruhe sucht, dennoch gut angebunden sein möchte, findet hier seine ideale WOHNFÜHLOASE.





Hausansicht (front)



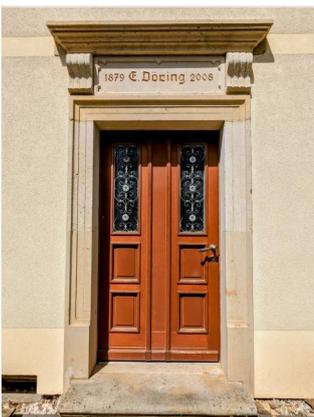
Hausansicht mit Garage



Hausansicht mit Stellplätzen



Vorgarten



Eingangstür (Detail)



Hausansicht (back)





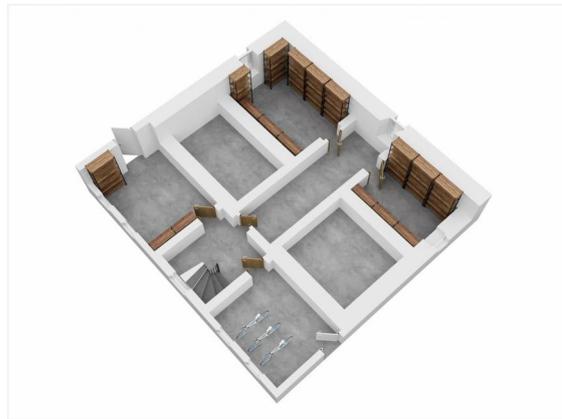
Gemeinschaftsgarten



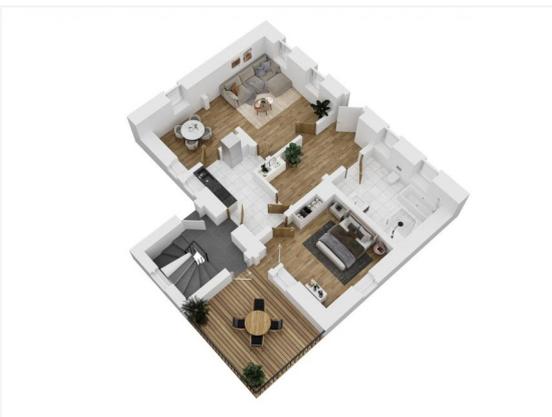
Grundstück – Wald



Grundstück – Wald



Keller (visualisiert)



Grundriss EG visualisiert



Grundriss 1. OG - visualisiert





Grundriss Dachgeschoss - visualisiert

