



Objekt-Nr.: WM753

## Achtung - Preisrutsch! Sanierungsbedürftiges 2-Familien-Haus am Döbelner Stadtrand

<b>Typ:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Wohnfläche ca.:</b>	220,00m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	100,00m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche ca.:</b>	720,00m <sup>2</sup>

### Kosten

<b>Kaufpreis:</b>	75.000,00 €
<b>Provision Käufer:</b>	7,14 % inkl. MwSt.

### Bausubstanz & Energieausweis

<b>Objektzustand:</b>	Renovierungsbedürftig
<b>Baujahr:</b>	1870
<b>Energieausweistyp:</b>	Keine Angabe
<b>Wesentliche Energieträger:</b>	Gas
<b>Energieausweis:</b>	Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

### Ausstattung

- Etagenheizung
- Teppich
- Keller
- 1 überdachte Terrasse im Garten
- Gas
- PVC
- 2 Garagen im Grundstück

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine als 2-Familien-Haus genutzte Immobilie in einem kleinen Vorort von Döbeln. Das ca. 720 m<sup>2</sup> große Grundstück verfügt über eine großzügige Terrasse, 2 Garagen, gepflasterte Hoffläche und Wiese mit vereinzelt Busch- und Baumbestand.

Das zweigeschossige Wohnhaus unterteilt sich in jeweils 1 Wohneinheit pro Etage mit insgesamt ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Gebäude stehen im Keller und Dachboden zusätzlich ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung.

Da der Vorbesitzer altersbedingt keine Modernisierungen im Objekt vornehmen konnte, besteht Reparaturstau in allen Gewerken. Teilweise wurden Fenster modernisiert und mit Außenjalousien ausgestattet. Sanitär, Elektrik und Heizung müssten erneuert werden. Jede Wohneinheit verfügt über eine Gasetagenheizung, welche Heizung und Warmwasser bereitstellt. In den Küchen ist zusätzlich ein funktionsfähiger Ofen vorhanden; die Öfen wurden regelmäßig kontrolliert und zur Nutzung freigegeben.

### Lage

Döbeln liegt mittig zwischen den Metropolen Leipzig, Dresden und Chemnitz und zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage aus. In unmittelbarer Nähe führen die A4 und A14 entlang, die B169 und B175 durchkreuzen Döbeln direkt. Der Bahnhof wird mit den Bahnstrecken Chemnitz-Riesa und Leipzig-Coswig bedient und der Stadtverkehr ist durch Buslinien ganztägig gewährleistet. Das Döbelner Stadtzentrum ist mit Bus, Fahrrad oder PKW in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine breit gefächerte Infrastruktur für alle Bedürfnisse. Sie finden Ärzte, Banken, Schulen, Kindereinrichtungen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

