



Objekt-Nr.: WM757

## Achtung Preissenkung! Doppelhaushälfte mit Photovoltaik in begehrter Wohnlage

<b>Typ:</b>	Doppelhaushälfte
<b>Wohnfläche ca.:</b>	85,00m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	15,00m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche ca.:</b>	900,00m <sup>2</sup>

### Kosten

<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Provision Käufer:</b>	3,57 % inkl. MwSt.
<b>Provision Verkäufer:</b>	3,57 % inkl. MwSt.

### Bausubstanz & Energieausweis

<b>Objektzustand:</b>	Saniert
<b>Baujahr:</b>	1934
<b>Energieausweistyp:</b>	Keine Angabe
<b>Wesentliche Energieträger:</b>	Gas
<b>Energieausweis:</b>	Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

### Ausstattung

- Zentralheizung
- Keller
- 2 Garagen
- Gas
- Photovoltaik

### Objektbeschreibung

Im ca. 900 m<sup>2</sup> großen Grundstück steht eine Doppelhaushälfte inklusive 2 Garagen und unbebauter Grünfläche zur Verfügung. Die Immobilie aus dem Baujahr 1934 wurde ab 1999 schrittweise saniert. Es erfolgten zunächst Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung. Dabei wurden eine Photovoltaik-Anlage und eine Gasheizung eingebaut, das Dach erneuert und alle Fenster wurden ausgetauscht und mit Außenrollläden versehen. 100 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche verteilen sich über 2 Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, das Wohnzimmer, das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne und der Flur. Das Obergeschoss unterteilt sich in 3 verschieden große Schlafzimmer. Ein kleiner Spitzboden ist vorhanden, die Möglichkeit zur Erweiterung der Wohnfläche ist aufgrund der Größe und Raumhöhe leider nicht gegeben. Die Grundrisse der Wohnräume sowie die Wand- und Bodengestaltung erinnern an den 80-er Jahre-Stil. In diesem Bereich sind Modernisierungsarbeiten angebracht. Die Immobilie ist voll unterkellert, hier sind das Waschhaus, die Heizungsanlage und Abstellräume untergebracht. Zwei Garagen in massiver Bauweise wurden im Grundstück errichtet. Die Zufahrt erfolgt von der Straße aus. Das Anwesen ist voll erschlossen. Alle Medien liegen an.

### Lage

Das zum Verkauf stehende Grundstück befindet sich in einem begehrten Wohngebiet im Döbelner Norden. Großzügige Grundstücksgrößen lassen Ihnen und Ihren Nachbarn reichlich Freiraum und Privatsphäre. Döbeln zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage aus. In unmittelbarer Nähe führen die A4 und A14 entlang, die B169 und B175 durchkreuzen Döbeln direkt. Somit bietet sich eine optimale Erreichbarkeit der Metropole Leipzig, Dresden und Chemnitz. Das Döbelner Stadtzentrum ist mit dem stündlich verkehrenden Regibus oder mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine breit gefächerte Infrastruktur für alle Bedürfnisse. Die unmittelbare Umgebung ist sehr familienfreundlich, Sie finden hier ein Schulzentrum mit Grund- und Mittelschule, 2 Kindergärten, 1 großen Discounter sowie 1 Dienstleistungsgebäude mit Zahnarzt, Apotheke, Physiotherapie und Friseur.

