



Objekt-Nr.: WM776

## Kapitalanlage oder Wohnen im Zentrum? Modernisiertes Mehrfamilienhaus in Döbeln zum Verkauf

Leipziger Straße xxx  
04720 Döbeln

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| <b>Typ:</b>                   | Mehrfamilienhaus     |
| <b>Wohnfläche ca.:</b>        | 250,00m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche ca.:</b>        | 100,00m <sup>2</sup> |
| <b>Grundstücksfläche ca.:</b> | 157,00m <sup>2</sup> |

### Kosten

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| <b>Mieteinnahme pro Monat:</b> | 1.700,00 €         |
| <b>Kaufpreis:</b>              | 350.000,00 €       |
| <b>Provision Käufer:</b>       | 7,14 % inkl. MwSt. |

### Bausubstanz & Energieausweis

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Objektzustand:</b>     | Saniert                                   |
| <b>Baujahr:</b>           | 1873                                      |
| <b>Energieausweistyp:</b> | Keine Angabe                              |
| <b>Energieausweis:</b>    | Energieausweis liegt zur Besichtigung vor |

### Ausstattung

- Fliesen
- PVC
- Badewanne
- Nachtspeicheröfen
- 1 Gewerbeeinheit mit Klimaanlage
- Laminat
- Dusche
- Fenster im Badezimmer
- 4 Wohneinheiten
- 3 PKW-Stellplätze

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Wohn- und Gewerbeimmobilie in Döbeln im Top-Zustand. Ca. 350 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche verteilen sich über 3 Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit mit 3 Büroräumen, Teeküche und Toilette. 4 Abstellräume für die Wohneinheiten und 1 Gemeinschaftskeller sind ebenfalls im EG vorhanden. Das 1. und 2. Obergeschoss unterteilen sich in jeweils 2 Wohneinheiten, welche alle vermietet sind. Die Immobilie wurde ab 2000 komplett saniert und punktet mit ihrem sehr gepflegten Allgemeinzustand, mit gut durchdachten Grundrissen und dem Einsatz von hochwertigen Materialien in moderner Optik. Hervorzuheben sind weiterhin die großen Balkone an der Hausrückseite, eine Klimaanlage im Erdgeschoss und 3 PKW-Stellplätze im Grundstück. Alle Medien liegen an. Das Grundstück ist voll erschlossen.

### Lage

Die "Stiefelstadt" Döbeln liegt im Herzen Mittelsachsens 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 zahlreiche Buslinien ganztägig gewährleistet. Das Döbeler Stadtzentrum liegt vor der Haustür und bietet eine breit gefächerte Infrastruktur für alle Bedürfnisse. Sie finden Ärzte, Banken, Schulen, Kindereinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und Gaststätten verschiedenster Nationalitäten. Die "Stiefelstadt" Döbeln liegt im Herzen Mittelsachsens 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 zahlreiche

