



Objekt-Nr.: WM751

## Dreifamilienhaus am Stadtrand von Döbeln mit viel Potenzial

<b>Typ:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Wohnfläche ca.:</b>	300,00m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	165,00m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche ca.:</b>	1.000,00m <sup>2</sup>

### Kosten

<b>Kaufpreis:</b>	300.000,00 €
<b>Provision Käufer:</b>	3,57 % inkl. MwSt.
<b>Provision Verkäufer:</b>	3,57 % inkl. MwSt.

### Bausubstanz & Energieausweis

<b>Objektzustand:</b>	Modernisiert
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Energieausweistyp:</b>	Verbrauchsausweis
<b>Wesentliche Energieträger:</b>	Gas
<b>Endenergieverbrauch:</b>	93,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis:</b>	Energieausweis liegt für das Gebäude vor

### Ausstattung

- Etagenheizung
- Gas
- Laminat
- Badewanne
- Garage
- Standard
- Fliesen
- Dusche
- Fenster im Badezimmer

### Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus befindet sich im Döbelner Norden. Die dreigeschossige Immobilie verfügt über ca. 465 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche und ist in 3 Wohneinheiten unterteilt. Jede Wohnung wurde mit einer separaten Gas-Etagenheizung mit Warmwasserversorgung ausgestattet und überzeugt durch großzügige Grundrisse. In den Bädern sind jeweils Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss vorhanden. Große Fenster in allen Räumen lassen viel Tageslicht einströmen und machen die Wohnungen hell und freundlich. Zur Straßenseite hin wurden Schallschutzfenster der Klasse 3 eingebaut. Ca. 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller unterteilen sich in einen Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen etc. und einzelne Kellerabteile für die Mieteinheiten. Der Dachboden verfügt über ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche und wird derzeit als Wäschetrockenraum genutzt. Bei Bedarf kann hier durch Ausbau zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Im ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich 3 Garagen in Massivbauweise, 3 PKW-Stellplätze, ein gepflasterter Einfahrtsbereich und großzügige Rasenfläche, die zum Teil als Wäscheplatz genutzt wird.

### 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 zahlreiche Buslinien ganztägig gewährleistet. Das Döbelner Stadtzentrum ist mit dem Stadtbus, 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.

