

ZU VERKAUFEN

Einfamilienhaus mit Praxis in Naundorf

Wohngebäude & Praxisräume, gepflegter
Garten, Teich sowie geräumige Scheune

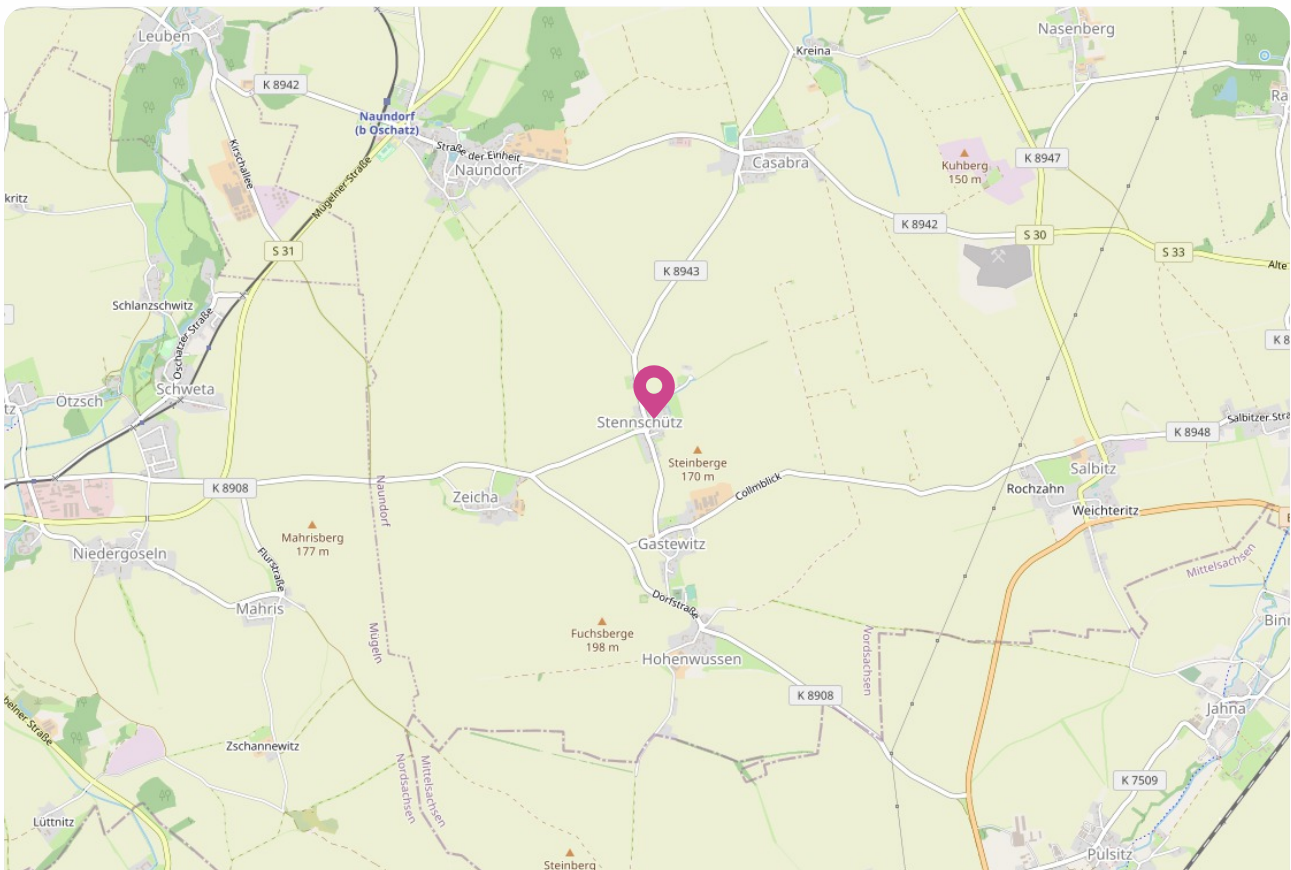
Einfamilienhaus mit Praxis, Teich, großzügiger Scheune und gepflegtem Garten









Das um 1860 errichtete Gebäude liegt in einer ruhigen Anliegerstraße. Gartenseitig hat man einen pittoresken Blick in die Landschaft. Neben dem Wohngebäude gehören zum Grundstück auch ein großzügiger, gepflegter Garten mit Teich sowie eine als Garage und Lager nutzbare Scheune.

Im Erdgeschoss des Wohnhauses befindet sich derzeit eine Physiotherapie-Praxis, welche im Jahr 1999 komplett neu ausgebaut wurde. Diese besteht aus drei Behandlungsräumen sowie je einem Patienten- und Mitarbeiterzugang. Des Weiteren befindet sich auf der Ebene der Heizungsraum. Es besteht die Möglichkeit, die Gewerbeinheit in Wohnraum umzubauen, da ein Großteil der Trennwände in Leichtbauweise realisiert wurde. Über einen separaten Treppenzugang erreicht man die Wohnräume im Obergeschoss. Ein Mittelflur erschließt alle Räume der Wohneinheit,


darunter ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und zwei Schlafzimmer. Die hochwertige Einbauküche ist Teil des Angebots. Das modern geflieste Bad ist mit einer großen Eckbadewanne sowie einer Dusche ausgestattet. Zudem verfügt die Wohneinheit über einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Im Rahmen der letzten voll umfassenden Sanierung von 1998 wurde das Obergeschoss komplett abgetragen und neu aufgebaut. Neben einem neuen Dach wurden weiterhin die Haustechnik sowie die Elektrik erneuert. Mithilfe eines Injektionsverfahrens wurde das Haus trockengelegt. Zudem wurden ein Rieselstreifen und eine Drainage angelegt. Alle Fenster wurden mit Isolierglas und Außenjalousien verbaut. Die Wandoberflächen in den Innenräumen bestehen aus weißem Feinputz. Als Bodenbelag wurden Fliesen und Laminat verlegt. Im Wohnzimmer, der Küche und im Bad wurde Fußbodenheizung verlegt. Es liegt ein Glasfaseranschluss an!



Lage & Anbindung:

	Autobahn:	11,9 km	<div style="width: 80%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	ÖPNV:	0,2 km	<div style="width: 10%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Bahnhof:	6,8 km	<div style="width: 30%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Apotheke:	6,0 km	<div style="width: 40%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Einkaufen:	5,7 km	<div style="width: 50%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Gastronomie:	4,5 km	<div style="width: 60%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>

Der idyllische Ortsteil Stennschütz gehört zur Gemeinde Naundorf, welche sich im Landkreis Nordsachsen befindet. Infrastrukturell ist Stennschütz durch regionale Buslinien an den ÖPNV angeschlossen. Darüber hinaus hält in Naundorf die privat betriebene Döllnitzbahn nach Oschatz. Dort befindet sich der nächstgelegene Bahnhof der Deutschen Bahn. Über die Autobahnauffahrten Döbeln-Nord bzw. Leisnig hat man sowohl nach Dresden als auch nach Leipzig eine gute Anbindung.

 **Standort:**
Flurstraße 1
04769 Naundorf

Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität Ausstattung:	★★★★☆
Haustyp:	Einfamilienhaus
Baujahr:	ca. 1860
Denkmalgeschützt:	nein
Bezugsfrei ab:	freierwerbend
Sanierung:	1998
Etagenanzahl gesamt:	2
Wohnungen gesamt:	1
Energieausweistyp:	Verbraucherausweis
Heizungsart:	Ölheizung
wesentl. Energieträger:	Öl
Endenergieverbrauch:	145,50 kWh (m ² a)
Energieeffizienzklasse:	A⁺ A B C D E F G H
Nutzfläche:	199,73 m ²
Wohnfläche:	155,07 m ²
Praxisfläche:	82,10 m ²
Grundstücksfläche:	3.117,00 m ²
Zimmer:	3 Wohnung / 4 Praxis
Badezimmer / WC:	1 Wohnung / 1 Praxis
Keller:	nein
Garage / Stellplatz:	nein
Balkon / Terrasse:	nein

Ansprechpartner:



Andree Jährig
Immobilienwirt (Dipl. VWA)

☎ 0351 - 320 93 800
✉ a.jaehrig@greenvieh.de

Kaufpreis:

444.000,00 €

Kaufpreis pro m ² :	1.872,07 €
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	0,00 €
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	0,00 €

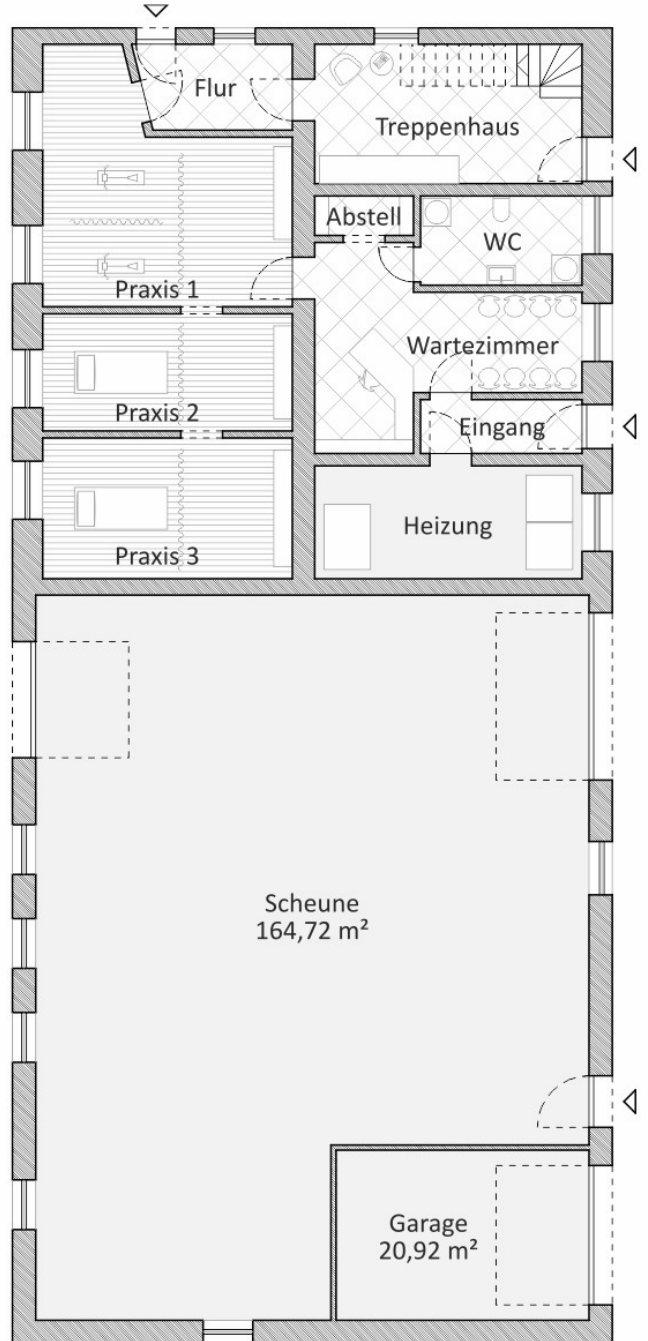
Keine Provision / Maklergebühr für Käufer nötig!

Grundriss

Wohnung



Praxis



Fotos Haus & Wohnung



Wohnzimmer



Aussenansicht



Scheunendach



Küche

Foto Gartengrundstück



gepflegter Garten

Foto Gartengrundstück



gepflegter Garten



Impressum

Herausgeber:

SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH

Kontakt:

SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH

Königstr. 19 | 01097 Dresden

Tel.: 0351/ 320 93 80 – 0

Fax: 0351/ 320 93 80 – 19

www.greenvieh.de

Layout & Illustrationen:

LWD | Lässig Werbung Dresden

Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer, daher übernehmen wir dafür keine Gewähr.

Grundrisse ohne Maßstab. Immobilien-ID: 10103 | Exposé v1.0.2

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die SNG Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der SNG Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma SNG Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss – eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision / Maklercourtage an die SNG Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung