

ZU VERKAUFEN

Wohn- und Geschäftshaus in Lommatzsch

In perfekter Lage im Zentrum von
Lommatzsch wohnen und arbeiten.

Wohn- und Geschäftshaus im schönen Zentrum von Lommatzsch



Das ca. 1900 errichtete Stadthaus wurde 2011 umfassend saniert. Im 1. OG befindet sich eine Etagenwohnung mit ca. 112 m² Wohnfläche, welche aktuell vermietet ist. Im EG befindet sich die ehemalige Gewerbeeinheit mit einer Nutzfläche von ca. 149 m², welche bis 06/2023 als Blumengeschäft genutzt wurde und nun leer steht.

Hier würde sich künftig eine Nutzung als Büro, Ladengeschäft oder für Sozialdienstleistungen anbieten. Der Zugang ist hier barrierefrei möglich. Das Haupthaus ist teilunterkellert und wird mit einer Erdgas-Zentralheizung (Brennwerttechnik) von Vissmann betrieben, welche aus dem Modernisierungsjahr stammt. Das Abwasser wird über das städtische Entwässerungssystem abgeleitet.

Im Zuge der Sanierung 2010/2011 wurde ein neuer Dachstuhl eingebaut. Die Dacheindeckung mittels Ton-Biberschwanzziegeln inkl. Dämmung der oberen Geschoßdecke, wurde ebenfalls in 2010/2011 erneuert bzw. eingebracht. Im kompletten Haupthaus sind neue Holz-Isolierglasfenster verbaut worden.

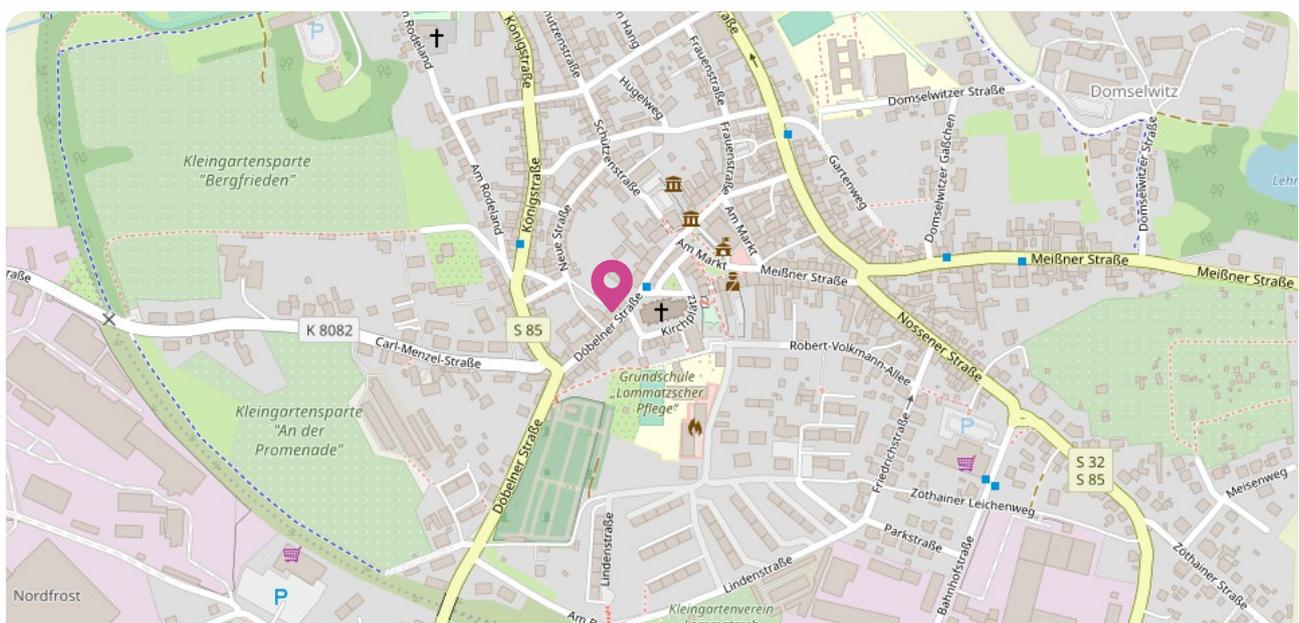
Die Gewerbeeinheit befindet sich in einem tadellosen Zustand. Die Fußböden wurden mit hochwertigem

Laminat belegt. Die Decke im Verkaufsraum ist abgehängen und mit Spots versehen und wird dadurch optimal beleuchtet. Im Übergang zum Seitengebäude das Hofes befindet sich ein Aufenthaltsraum mit Küche und Toilette für die Mitarbeiter*innen. Des Weiteren bietet die Gewerbeeinheit noch 3 Räume, welche flexibel genutzt werden könnten.

Die Wohneinheit im OG besitzt eine Wohnküche, einen großzügigen Flur, 2 Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche, Wanne und Fenster sowie ein Wohnzimmer mit ca. 33 m². Beim Ausbau in 2010/2011 wurden hier auch die Innenwände gedämmt, was sich nunmehr an den Energieverbrauchswerten positiv widerspiegelt. Die Böden in den Wohnräumen besitzen einen Belag aus Fertigparkett. Die Wände im Bad sind türhoch gefliest und der Boden mit größeren Steinzeugfliesen ausgestattet.

Das nichtausgebaute Dachgeschoss verfügt über eine Ausbaureserve von ca. 90m² Wohnfläche.

Im Hofbereich befindet sich noch ein Seitengebäude mit ehemals gewerblicher Nutzung inkl. 3-er Garagen sowie 5 PKW-Stellplätzen. Die Zufahrt ist über die Frauenstraße gewährleistet.



Lage & Anbindung:

	Autobahn:	17,0 km	<div style="width: 100%;"><div style="width: 10%;"></div></div>
	ÖPNV:	0,2 km	<div style="width: 100%;"><div style="width: 90%;"></div></div>
	Bahnhof:	9,5 km	<div style="width: 100%;"><div style="width: 35%;"></div></div>
	Apotheke:	0,1 km	<div style="width: 100%;"><div style="width: 95%;"></div></div>
	Einkaufen:	0,6 km	<div style="width: 100%;"><div style="width: 15%;"></div></div>
	Gastronomie:	0,1 km	<div style="width: 100%;"><div style="width: 98%;"></div></div>

Lommatzsch ist eine Stadt in Sachsen mit ca. 5.000 Einwohnern im Landkreis Meißen. Die Stadt verfügt über eine gute Infrastruktur und eine breite Palette von Einrichtungen und Dienstleistungen. Sie liegt verkehrsgünstig in der Nähe der B101 und B6 sowie der Autobahn A14. Das Gesundheitszentrum bietet medizinische Versorgung und Gesundheitsdienstleistungen. Zudem gibt es zwei Schulen (Grundschule und Oberschule) sowie Kindergärten für die frühkindliche Bildung und Betreuung.

Standort:

Döbelner Straße 14
01623 Lommatzsch

Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität Ausstattung:	★★★★☆
Haustyp:	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	1900
Denkmalgeschützt:	nein
Bezugsfrei ab:	Gewerbeinheit 10/2023
Sanierung:	2011
Etagenanzahl gesamt:	2
Wohnungen gesamt:	1 + 1x Gewerbeinheit

Energieausweistyp:	Endenergieverbrauch
Heizungsart:	Gasheizung
wesentl. Energieträger:	Erdgas
Endenergieverbrauch:	61,3 kWh (m ² a)
Energieeffizienzklasse:	A⁺ A B C D E F G H

Gewerbefläche:	149 m ²
Wohnfläche:	112 m ²
Grundstücksfläche:	778 m ²
sonstige Flächen:	90 m ²
Zimmer:	7
Badezimmer / WC:	2
Keller:	ja
Garage / Stellplatz:	Garage & Stellplatz
Balkon / Terrasse:	Terrasse

Ansprechpartner:



Andree Jählig
Immobilienwirt (Dipl. VWA)

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

www.greenvieh.de

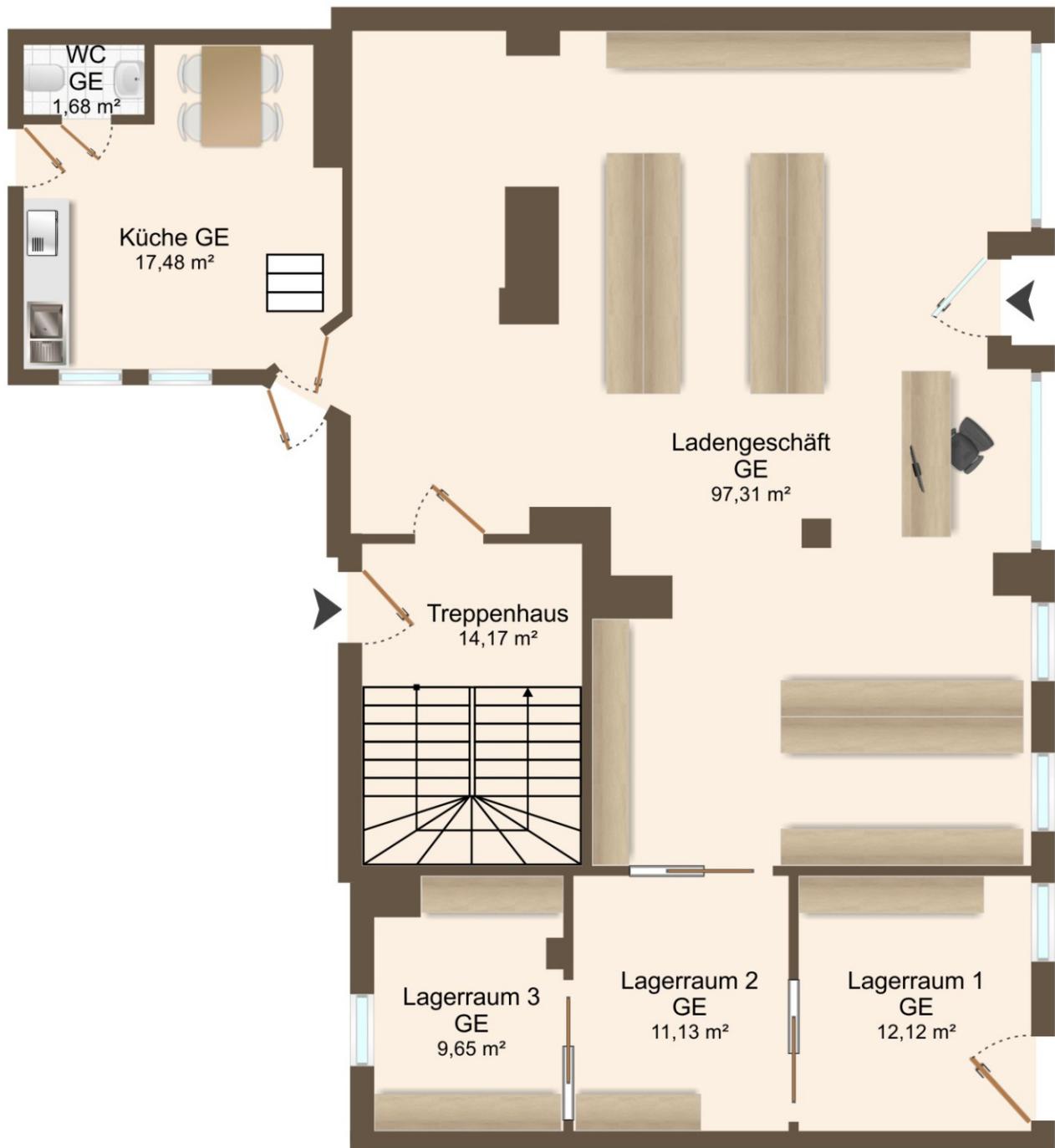
Kaufpreis:

299.000,00 €

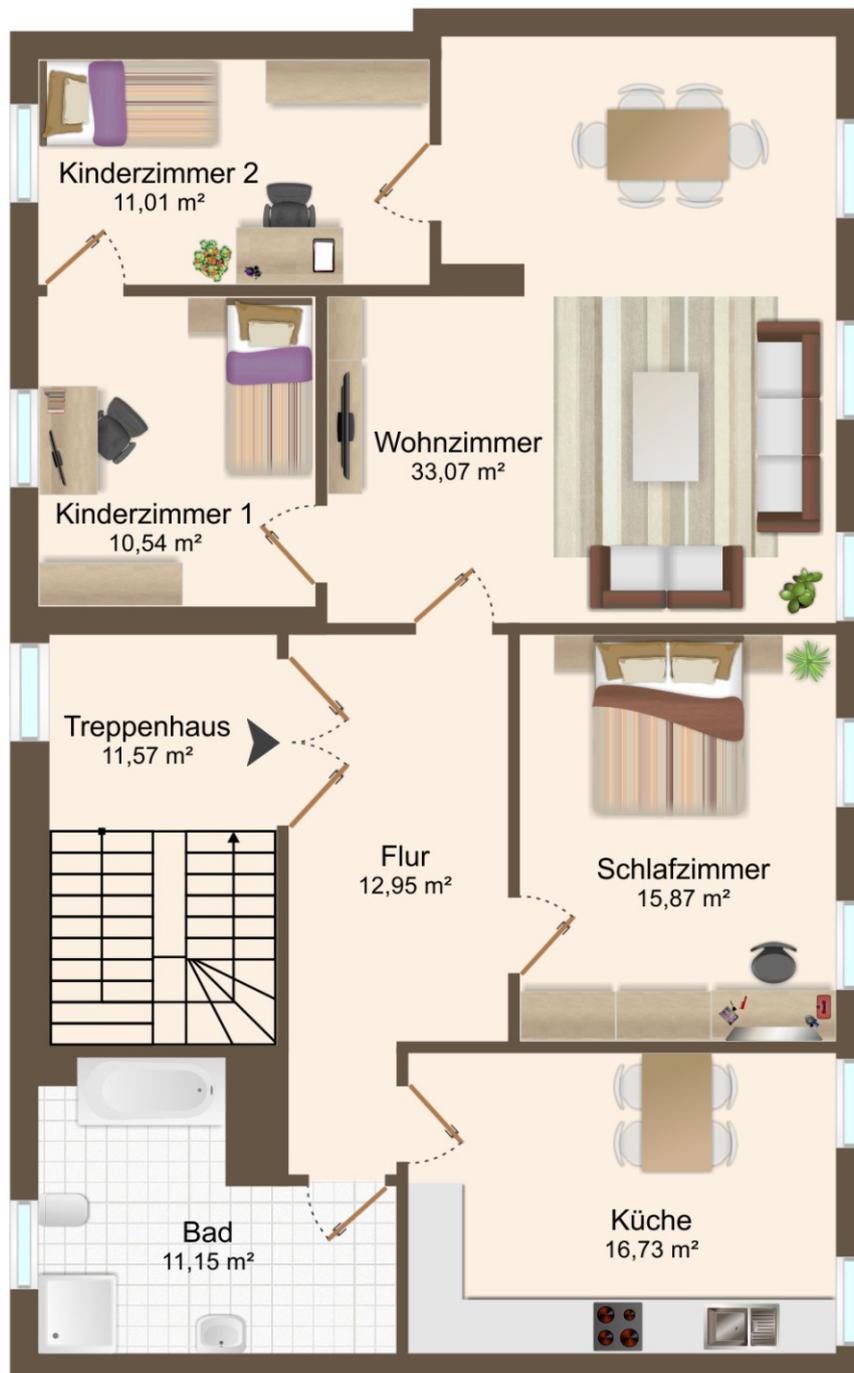
Preis pro m ² :	1.145,59 €
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	20.592,00 €
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	6.600,00 €

Käuferprovision:
keine

Grundriss Gewerbe



Grundriss Wohnung



Fotos Gewerbeeinheit



Eingang



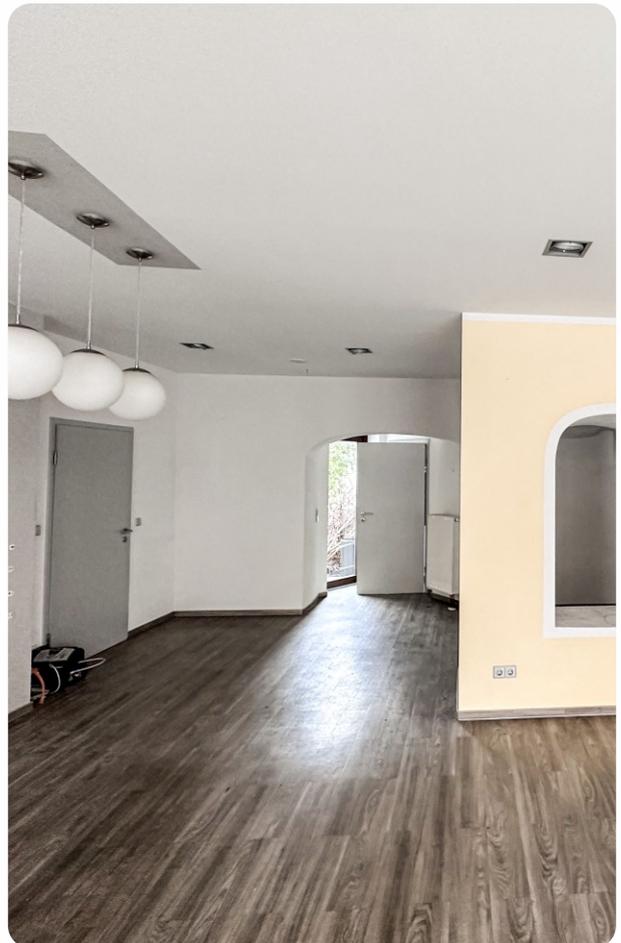
unterteilter Verkaufsraum



großzügiger Innenraum



große Fenster



Verkaufsraum

Fotos Gewerbeeinheit



einladende Gewerbefläche



separate Küche mit Sitzmöglichkeit

Fotos Aussenansicht



Eingang Wohnung



Einfahrt Hofseite



Rückansicht



Außenansicht



Außenansicht

Fotos Aussenansicht



Außenansicht Zentrum



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: 20104 | 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