

ZU VERKAUFEN

Mehrfamilienhaus in Zeithain



Ruhige Randlage mit sehr großem
Garten und Entwicklungspotential

Kleines Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen, viel Potential und einem sehr großem Garten



Dieses Mehrfamilienhaus in schöner Randlage von Zeithain besticht vor allem durch seinen großen und schönen Garten mit diversen Nebengelassen. Das Haus wurde ca. 1935 gebaut, im Jahr 1996 umfassend saniert und ist komplett unterkellert. Auf jeder Etage gibt es eine Wohnung mit folgenden Größen:

Erdgeschoss: 64,21m²

2-Zimmer-Wohnung mit Erker

1. Obergeschoss: 62,91m²

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Dachgeschoss: 48,19m²

2-Zimmer-Wohnung mit Schlafboden unter dem Dach

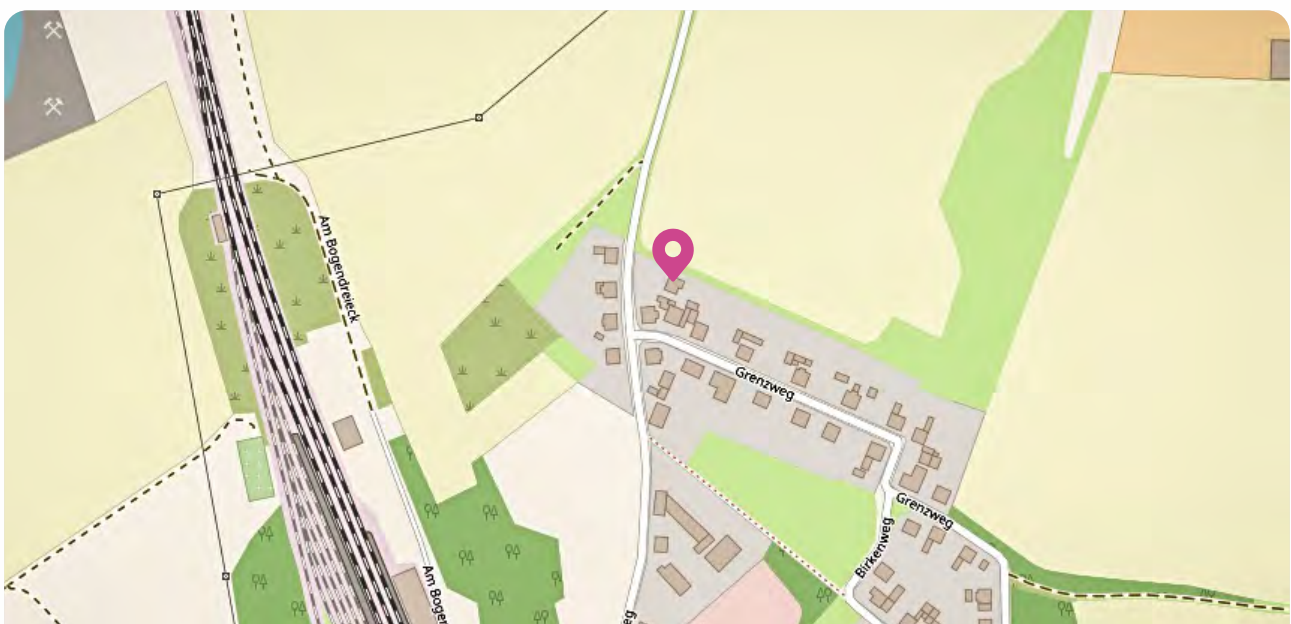
Das gesamte Haus bedarf einer Modernisierung. Hierbei stehen vor allem der Austausch der funktionierenden Ölheizung, die Neueindeckung des Daches und die Anbringung einer zeitgemäßen Fassaden-Wärmedämmung im Vordergrund, möglicherweise ergänzt durch die Installation einer Photovoltaikanlage. Im Zuge dessen sollten die Bäder erneuert, neue Fußbodenbeläge verlegt, die Innentüren aufbereitet und eine malermäßige Renovierung durchgeführt werden. Es ist ratsam, vorherige Absprachen mit einem

Energieberater zu treffen, sowohl für eine sinnvolle Planung als auch für die zwingend erforderliche Beantragung umfangreicher Fördermittel. Gemäß des vorliegenden Gutachtens muss eine zuvor erfolgte Bodenaushubmaßnahme in einem Keller, der zu einem Hobbyraum umfunktioniert wurde, rückgängig gemacht werden, um zukünftig auftretende Kältebrücken und Feuchtigkeit in diesem Bereich zu vermeiden. Das Grundstück bietet zudem die Möglichkeit, gegebenenfalls einen Pool nachzurüsten.



Unser Tipp:

„Dieses Objekt bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, die den individuellen Bedürfnissen und Anforderungen der zukünftigen Eigentümer gerecht werden. Ob als Investitionsobjekt zur Vermietung, als familiäres Mehrgenerationenhaus oder als Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung – die Flexibilität und Potenziale dieses Hauses lassen Raum für unterschiedliche Nutzungskonzepte. Ein späterer Verkauf des hinteren Grundstücksteils als Bauland könnte weitere finanzielle Spielräume bringen.“



Lage & Anbindung:

	Autobahn:	22,0 km	
	ÖPNV:	1,0 km	
	Bahnhof:	2,5 km	
	Apotheke:	2,5 km	
	Einkaufen:	2,5 km	
	Gastronomie:	2,0 km	

Zeithain bietet Ruhe sowie eine gute Infrastruktur. Hier finden Sie Geschäfte, Ärzte, Kindergärten und alle öffentlichen Einrichtungen. Die Gemeinde befindet sich am Rande der Elbaue und am Übergang zur Großenhainer Pflege. Sie liegt an der Kreuzung der Bundesstraßen 169 und 98. Zudem verlaufen die Bahnstrecken Leipzig-Dresden, Riesa-Elsterwerda und Riesa-Falkenberg durch das Gemeindegebiet. Der Haltepunkt Zeithain ermöglicht den Personenverkehr auf der Linie RB 45.



Standort:

Friedrich-Ebert-Straße 2
01619 Zeithain

Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität Ausstattung:	★★★☆☆
Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1935
Denkmalgeschützt:	nein
Bezugsfrei ab:	07/2023
Sanierung:	1996
Etagenanzahl gesamt:	3
Wohnungen gesamt:	3

Energieausweistyp:	Verbraucherausweis
Heizungsart:	Ölheizung
wesentl. Energieträger:	Öl
Endenergieverbrauch:	155,50 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	A* A B C D E F G H

Etage / Wohnungs-Nr.:	keine Angaben
Nutzfläche:	230,00 m²
Wohnfläche:	175,35 m²
Grundstücksfläche:	2.000,00 m²
Zimmer:	6
Badezimmer:	3
Keller:	ja
Garage / Stellplatz:	1 / 4
Balkon / Terrasse:	Balkon im 1. OG

Ansprechpartner:



Andree Jählig
Immobilienwirt (Dipl. VWA)

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

www.greenvieh.de

Kaufpreis:

179.500,00 €

Kaufpreis pro m²:	1.023,67 €
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	keine Angaben
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	keine Angaben

Provision für Käufer:
6.408,15 €

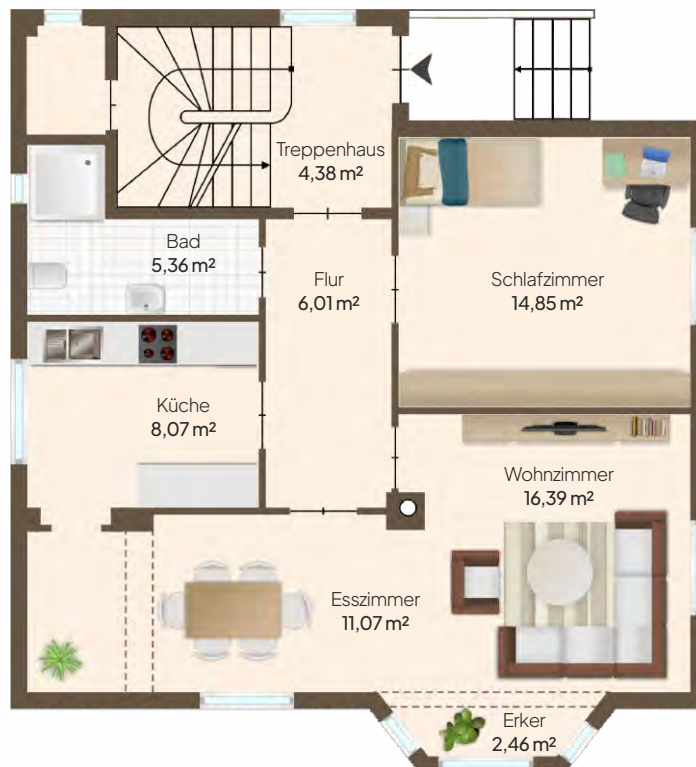
Die Provision für den Käufer entspricht 3,57 % Käuferprovision vom notariellen Kaufpreis (inkl. gesetzl. MwSt.) Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Grundriss

Keller

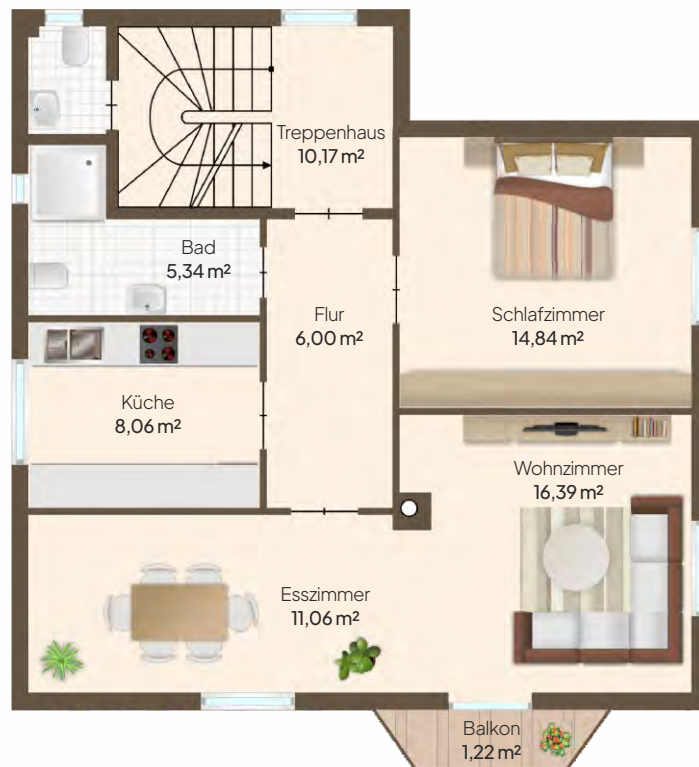


Erdgeschoss



Grundriss

1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Fotos Grundstück



Außenansicht vom Feldrand



großes Grundstück mit Garten



idyllische Randlage

Fotos Grundstück



Eingangsbereich



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: 21202 | Exposé v2.0.1

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 Handelsregistrauszugs, 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