



ZU VERKAUFEN

Wohnstallhaus für Naturliebhaber in Döbeln

Historisches Wohnhaus für Individualisten in
ruhiger Lage und Blick auf die Zschopau



Immobilien- und
Versicherungsmakler GmbH

Büro Dresden

Königstr. 19
01097 Dresden

Kontakt

Tel.: 0351/320 93 80-0
Fax: 0351/320 93 80-19

Online

info@greenvieh.de
www.greenvieh.de

Historisches Wohnhaus in ruhiger Lage mit Blick auf die Zschoppau im OT Töpeln



Die 2-geschossige Haus ist teilunterkellert. Das Bruchsteingemäuer bietet ideale Bedingungen für das Einlagern von Obst, Gemüse oder den eigenen Weinkeller. Der Dachstuhl stellt eine mögliche Ausbaureserve dar.

Im Falle einer Umnutzung zu Wohnraum ist seitens der Denkmalpflege angeraten, sich planerisch durch einen Planer beraten zu lassen. Typisch für diese Bauart sind die Gewölbdecken im Erdgeschoss. Eine weitere Besonderheit stellt die Fachwerkfassade im Nordwesten mit ihren im Original erhaltenen Kastenfenstern dar. Da es sich um ein historisches Bauernhaus handelt, betragen die Deckenhöhen lediglich 2,40 m im Lichten.

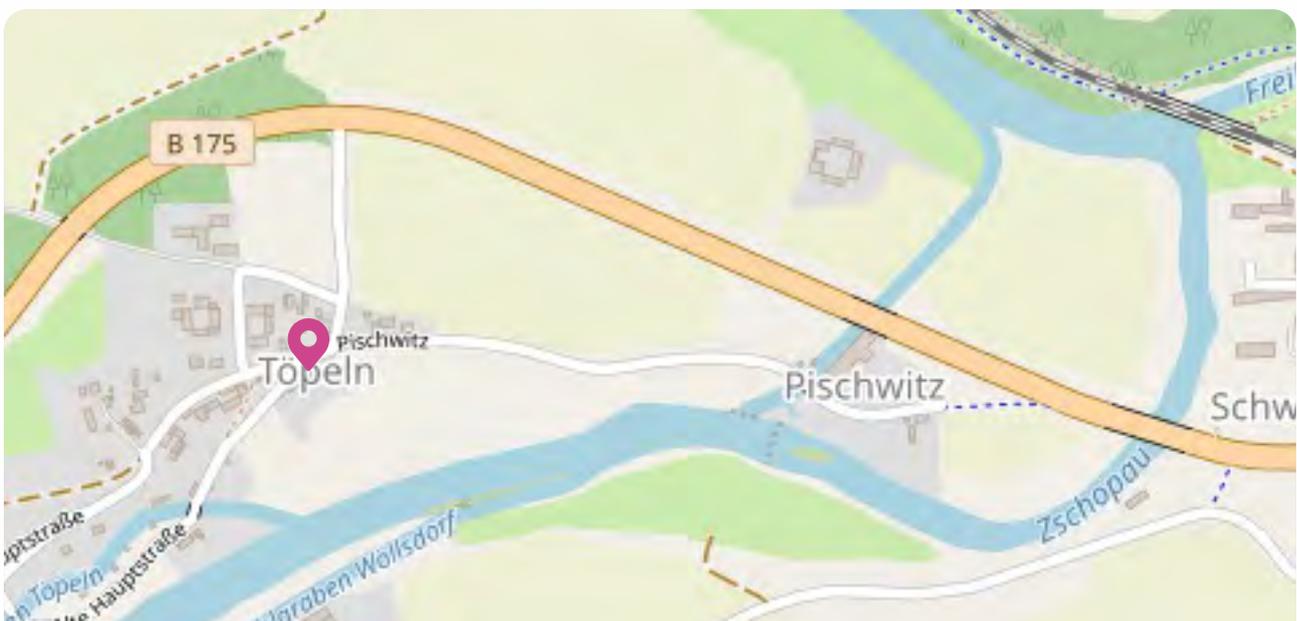
Generell wird eine umfassende Modernisierung empfohlen. Neben den üblichen Schönheitsreparaturen sollten sowohl Fenster und Türen als auch die Bäder erneuert werden. Der Einbau einer neuen Heizungsanlage ist einzuplanen. Im fertigen Zustand ist so eine Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus denkbar. Erdgeschoss sowie Keller sind in Massivbauweise, das Obergeschoss in Fachwerkbauweise errichtet. Die Fassade ist teils verputzt und zum Hof hin mit Wabenschindeln gedeckt. Weiterhin wurde die Giebelseite

zum Garten hin 1995 erneuert. Nach Rücksprache mit dem Denkmalamt sind größere Außenwandöffnungen zur Gartenseite hin denkbar.

Die straßenseitige Giebelwand wurde 2012 trockengelegt. Eine Hälfte des Daches besteht aus einer Ziegeldeckung von 1969, die andere Seite wurde 1995 neu mit Schindeln gedeckt.

Zu den Besonderheiten gehören ein Hausbrunnen, ein Obstgarten, Ofen- und elektrische Heizung, der Gewölbekeller, eine Garage, ein ausbaufähiges Dachgeschoss, eine Kraftstromanschluss sowie ein Kachelofen in Wohnzimmer im Erdgeschoss.

Das rund 610 m² große Grundstück grenzt im Norden an eine ruhige Anliegerstraße und orientiert sich nach Süden zum Fluss Zschoppau. Dieser landschaftlich attraktive Blick kann nicht verbaut werden. Der Garten bietet genügend Platz zur individuellen Gestaltung. 1995 wurde zusammen mit dem Nachbarn eine biologische Klärgrube errichtet. Nutzung und Wartung werden aktuell zu jeweils 50% aufgeteilt und wurden als dingliches Recht in das Grundbuche eingetragen.



Lage & Anbindung:

	Autobahn:	8,7 km	<div style="width: 80%;"><div style="width: 80%;"></div></div>
	ÖPNV:	0,1 km	<div style="width: 10%;"><div style="width: 10%;"></div></div>
	Bahnhof:	3,0 km	<div style="width: 30%;"><div style="width: 30%;"></div></div>
	Apotheke:	8,0 km	<div style="width: 80%;"><div style="width: 80%;"></div></div>
	Einkaufen:	7,0 km	<div style="width: 70%;"><div style="width: 70%;"></div></div>
	Gastronomie:	5,5 km	<div style="width: 55%;"><div style="width: 55%;"></div></div>

Töpel ist ein wunderschöner Ortsteil von Döbeln, der von einer malerischen Idylle umgeben ist. Zudem finden aktuell Arbeiten am Breitbandnetzausbau im Ort statt. Döbeln selbst befindet sich im Herzen der wichtigsten Wirtschaftsregion der ostdeutschen Bundesländer, im Dreieck zwischen Chemnitz, Leipzig und Dresden. In den letzten Jahren hat sich in Döbeln und der umliegenden Region ein stabiler Mittelstand entwickelt.

Standort:

Alte Hauptstraße 11
04720 Döbeln / OT Töpel

Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität Ausstattung:	★★★★☆
Haustyp:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1800
Denkmalgeschützt:	ja
Bezugsfrei ab:	sofort
Sanierung:	renovierungsbedürftig
Etagenanzahl gesamt:	2
Wohnungen gesamt:	1

Energieausweistyp:	keine Angaben
Heizungsart:	Elektroheizung
wesentl. Energieträger:	Strom
Endenergieverbrauch:	keine Angaben
Energieeffizienzklasse:	keine Angaben

Nutzfläche:	82,45 m ²
Wohnfläche:	199,68 m ²
Grundstücksfläche:	610,00 m ²
Zimmer:	10
Badezimmer / WC:	2
Keller:	ja
Garage / Stellplatz:	Garage
Balkon / Terrasse:	Terrasse

Ansprechpartner:



Andree Jährig
Immobilienwirt (Dipl. VWA)

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

Kaufpreis:

89.500,00 €

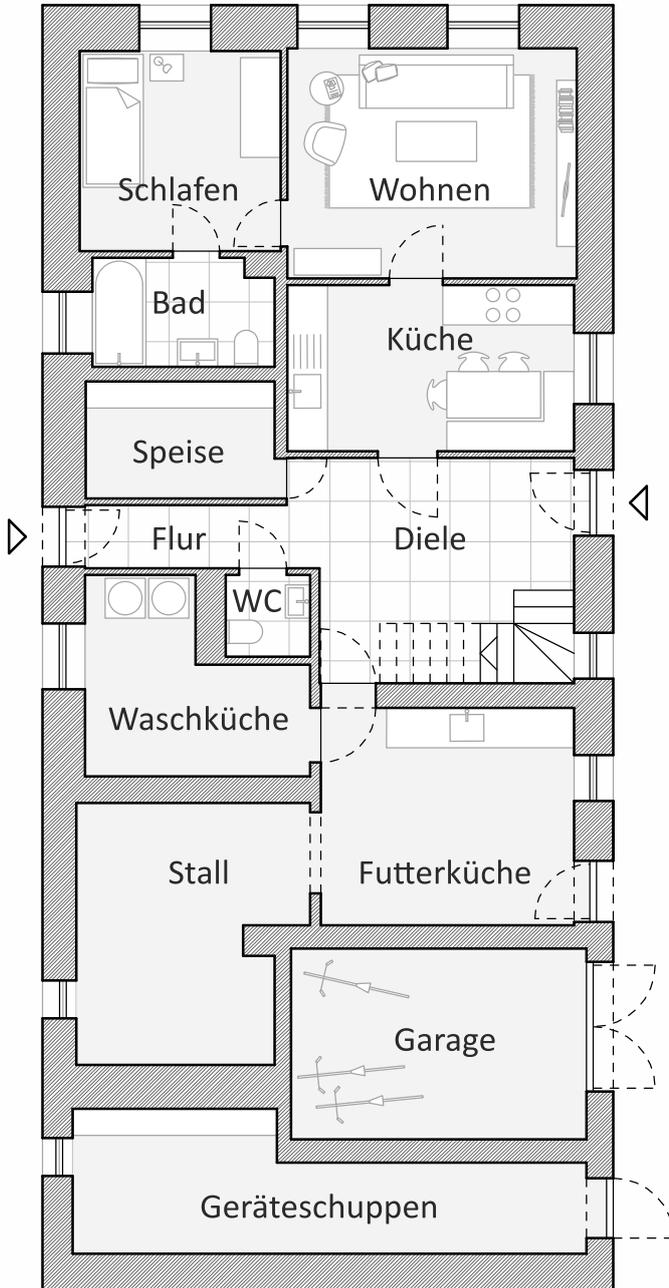
Mieteinnahmen p.a. (Soll): 0,00 €
Mieteinnahmen p.a. (Ist): 0,00 €

Provision für Käufer:
3.195,15 €

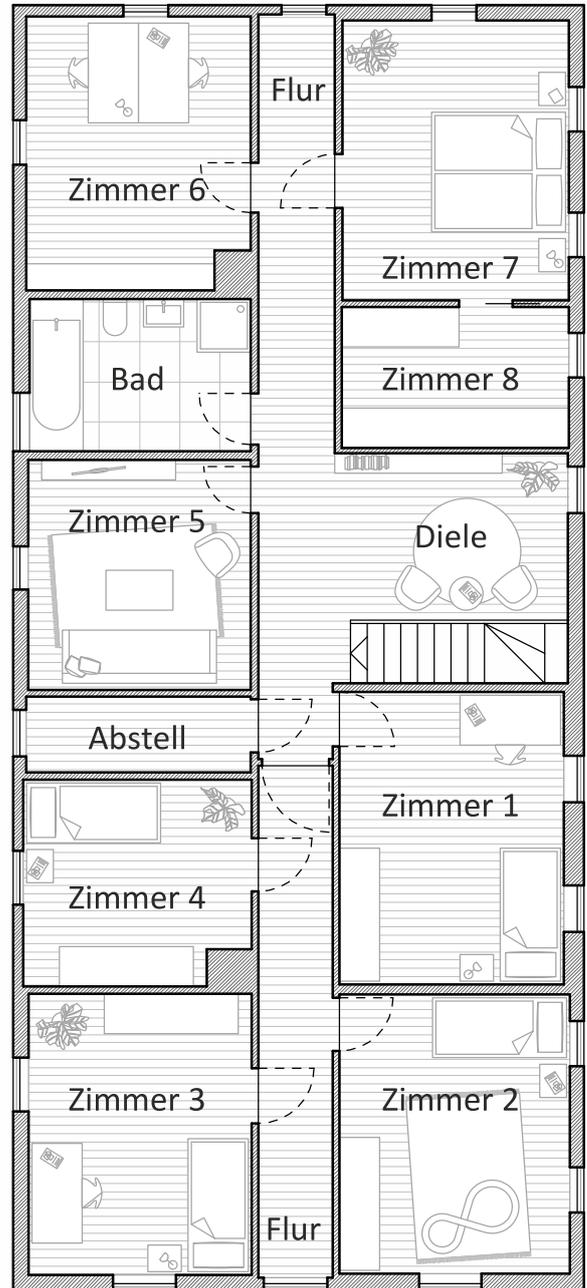
Die Provision für den Käufer entspricht 3,57 % Käuferprovision vom notariellen Kaufpreis (inkl. gesetzl. MwSt.) Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Grundriss

Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Fotos Haus



Außenansicht und Garten



Blick von der Terrasse



Haupthaus



Rückseite Giebel

Fotos Haus / Wohnung



Eingang Keller



Küchenbereich



Kachelofen



Dachgeschoss (ausbaufähig)



Aussenansicht

Fotos Haus



Blick von der Terrasse



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: 40101 | Exposé v1.0.1

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 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