



Wertgutachter &
Immobilienbüro Buch

EXPOSÉ

PROVISIONSFREI! Freistehendes Mehrfamilienhaus
in Toplage von Wilkau, mit zusätzlichem Grundstück



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 08112 Wilkau-Haßlau
Baujahr: 1938
Zimmerzahl: 12
Wohnfläche (ca.): 275 m²
Nutzfläche (ca.): 213 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.574 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 299.500,-

Wertgutachter & Immobilienbüro Buch

Poststraße 5 ° 08112 Wilkau-Haßlau ° Tel.: 0375 / 44 79 55 36
mail@wertgutachter-buch.de ° www.wertgutachter-buch.de

> Mehrfamilienhaus
> Wilkau-Haßlau
> 12 Zimmer

> 275 m² Wohnfläche
> Objektnummer: EGF -188



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	08112 Wilkau-Haßlau
Baujahr	1938
Zimmerzahl	12
Wohnfläche (ca.)	275 m ²
Nutzfläche (ca.)	213 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.574 m ²
Kaufpreis	299.500,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	273,60 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1938
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	Provisionsfrei (inkl. MwSt.)

Objektbeschreibung:

Bitte sehen Sie sich auch das interessante Rundgangsvideo zum Objekt an!

Videolink: <https://youtu.be/mdtaMB6erWM>

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus auf einem interessanten Grundstück, mit vielen Möglichkeiten zur weiteren Nutzung.

Auf dem Objekt liegt ausdrücklich KEIN Denkmalschutz!

Die aktuelle Aufteilung und Nutzung des Hauses stellen sich wie folgt dar.

Das Erdgeschoss wurde ehemals für den gewerblichen Betrieb genutzt. Hier befinden sich 6 größere Garagen, welche zur Zeit alle vermietet sind.

Auf der Rückseite des Wohnhauses ist der Zugang zum Obergeschoss, in welchem sich eine größere und eine kleinere Wohneinheit befinden. Beide Wohnungen sind mit einer Einbauküche ausgestattet. Von den Küchen der Wohnungen aus, kann man in den hinteren Bereich des Grundstückes sehen.

Im Obergeschoss befindet sich noch eine separate Wohneinheit mit eigenem Zugang. Diese war bis vor kurzem noch vermietet und ist bereits mit einem modernen Bad mit Dusche und Badewanne sowie einer zeitgemäßen Einbauküche ausgestattet. Ein zeitnaher Einzug, oder Neuvermietung, sollte deshalb hier gut möglich sein.

Das überwiegend ausgebaute Dachgeschoss des Wohnhauses verfügt über eine weitere vollständige Wohneinheit, mit einem fantastischen Ausblick Richtung Wilkau-Haßlau.

Die genaue Aufteilung des Gebäudes und Anordnung der Räume können Sie problemlos den detaillierten Grundrissen entnehmen!

Ausstattung:

Von der Straße aus ist das imposante Hauptgebäude als auch der große Innenhof, die Zufahrten der Garagen, zu sehen.

Erst hinter dem Haus wird die eigentliche Größe, des interessanten Grundstückes, erkennbar. Hier hat man einen guten Blick in den Garten, in welchem man ungestört seine Zeit verbringen kann. Ein alter Baum- und Pflanzenbestand sind vorhanden.

Im Wohnhaus liegen alle relevanten Versorger, wie Trinkwasser, Abwasser, Elektro, Gas und Medien, an.

Das Gebäude ist teilunterkellert und an die öffentliche Kanalisation angebunden. Ein Satellitenanschluss ist vorhanden.

Das Haupthaus wurde im Jahr 1938 fertiggestellt.

Im Jahr 1963 erfolgte die Fertigstellung eines Anbaus, welcher sich nahtlos an das Haupthaus anfügt. Selbstverständlich wurden immer wieder Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt.

Einige Beispiele der durchgeführten Arbeiten sind:

- 1994 Erneuerung der Haustüren
- 1994 Sanierung des Waschhauses
- 1994 Beginn Erneuerung der Elektroinstallationen, ca. 2010 abgeschlossen
- 1994 Beginn Erneuerung aller Fenster, ca. 2015 abgeschlossen

> Mehrfamilienhaus
> Wilkau-Haßlau
> 12 Zimmer

> 275 m² Wohnfläche
> Objektnummer: EGF -188



1996 Badsanierung in DG Wohnung
1996 Einbau der Heizungsanlage (Gas) in Anbau Wohnung
2008 Einbau einer Brennwertheizung (Gas) im Wohnhaus
2009 Neueindeckung des Hausdaches mit Verbesserung der Wärmedämmung
2018 Dämmung der Garagendecken
2022 Badsanierung, barrierefrei in Wohnung, OG links
2023 Badsanierung, in Anbau Wohnung

Es sind unterschiedlichste Böden wie Fliesen, Teppiche, Dielen- und Steinböden vorhanden.

Das Objekt war bis vor kurzem stets eigentümergebenutzt und wurde entsprechend pfleglich behandelt. Bis auf die vermieteten Garagen und die vorhandenen noch gut nutzbaren Einbauküchen, wird das gesamte Gebäude, vollständig beräumt übergeben.

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und sauberen Wohngegend von Wilkau-Haßlau.

Gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser prägen die unmittelbare Nachbarschaft.

Wilkau-Haßlau ist eine Kleinstadt im Landkreis Zwickau in Sachsen. Sie hat etwa 10.000 Einwohner.

Für Familien mit Kindern finden sich auch Bildungs- und Lehranstalten in der Nähe. Wilkau-Haßlau selbst verfügt über Kindergärten, Grund- und Mittelschulen sowie einem Gymnasium.

Durch die Bundesstraße B93 ist eine sehr gute Verkehrsanbindung nach Zwickau und zur A72 gewährleistet.

FAZIT

WICHTIGE ANMERKUNG:

Dieses Angebot besteht aus zwei Flurstücken! Auf dem ersten Flurstück steht das Wohnhaus. Das zweite Grundstück (Garten) hat Hanglage und grenzt unmittelbar an das erste Grundstück an. Dieses zweite Grundstück ist, entsprechenden Baugenehmigungen vorausgesetzt, als potentiell Bauland zu betrachten! Die Zufahrt müsste hier später durch eine Nebenstraße erfolgen.

Nach Begehung der Immobilie stellt sich diese in einem guten und soliden baulichen Zustand dar. Einem zeitnahen Einzug, vor allem in der Wohnung des Anbaus, sollte somit nichts im Wege stehen.

Das Objekt bietet aufgrund seiner außergewöhnlichen Aufteilung

zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Denkbar wäre selbstverständlich die Nutzung für eine junge Familie mit Kindern.

Aufgrund der vorhandenen Flächen, als auch die separaten Auf- und Abteilungen im Objekt ist es auch als zwei/mehr Generationen- oder Parteienhaus, ideal geeignet.

Im Erdgeschoss (insgesamt sechs große Garagen), können selbst große Fahrzeuge wie Wohnmobile problemlos untergebracht werden. Wenn kein eigener Bedarf nach großen Garagen besteht, sollte es kein Problem sein, hier Interessenten zu finden, da große Garagen für Wohnmobile, Sportboote, usw. sehr selten und entsprechend nachgefragt sind.

Selbstverständlich ist das Objekt auch für Investoren interessant, die entsprechende Mietflächen zur Verfügung stellen möchten.

Sonstiges:

Hinweis zur Vereinigungsbaulast:

Das zu erwerbende Flurstück ist durch eine bestehende Vereinigungsbaulast baurechtlich mit dem angrenzenden/nachbarschaftlichen Flurstück verbunden. Dies hat zur Folge, dass baurechtliche Prüfungen das Gesamtgrundstück betreffen. Eine teilweise Überbauung über die Grundstücksgrenze hinaus ist laut Planunterlagen ebenfalls vorhanden. Diese Gegebenheiten sind vom Erwerber zu berücksichtigen. Alle relevanten Unterlagen zur Baulast und Überbauung werden Ihnen zur Verfügung gestellt und bereits im Begehungstermin detailliert erklärt.

Der Zwischenverkauf ist vorbehalten.

Alle Angaben zum Objekt wurden vom Eigentümer bzw. Dritter gemacht. Für deren Richtigkeit werden keine Garantie und/oder Haftung übernommen.

Änderungen, Anpassungen und Irrtümer sind vorbehalten. Alle Flächen- und Maßangaben sind auch deshalb bitte als ca.-Werte zu verstehen.

Es wird um Ihr Verständnis gebeten, dass nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Brief, Fax) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer, beantwortet werden können.

Ihre übersendeten Daten werden ausschließlich zur Auftragsbearbeitung genutzt. Es findet keine Weitergabe, an unberechtigte Dritte, statt.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen bei Fragen und für eine persönliche Beratung gern zur Verfügung.

Bei diesem Angebot fällt keine Käuferprovision an!

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Wilkau-Haßlau
- > 12 Zimmer

- > 275 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: EGF -188



Objektbilder:



Der Blick aus dem Garten zum Haus



Die voll ausgestattete Küche im Anbau



Das helle Wohnzimmer im Anbau



Das moderne Bad im Anbau



Das Elternschlafzimmer im Anbau

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Wilkau-Haßlau
- > 12 Zimmer

- > 275 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: EGF -188



Das 1. Kinderzimmer im Anbau



Esszimmer der 1. Wohnung



Das 2. Kinderzimmer im Anbau



Schlafzimmer der 1. Wohnung



Ausblick aus dem Dachgeschoss



Wohnzimmer der 1. Wohnung

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Wilkau-Haßlau
- > 12 Zimmer

- > 275 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: EGF -188



Küche der 1.Wohnung



Blick in das Treppenhaus



Blick aus der Küche Richtung Garten



Die Gaszentralheizung im Keller



Bad der 1.Wohnung

Wertgutachter & Immobilienbüro Buch
DER Immobilien Verkaufsspezialist

Daniel Buch
Immobilienkaufmann (IHK gep.)

Mobil 0162/729 78 60
Mail mail@wertgutachter-buch.de

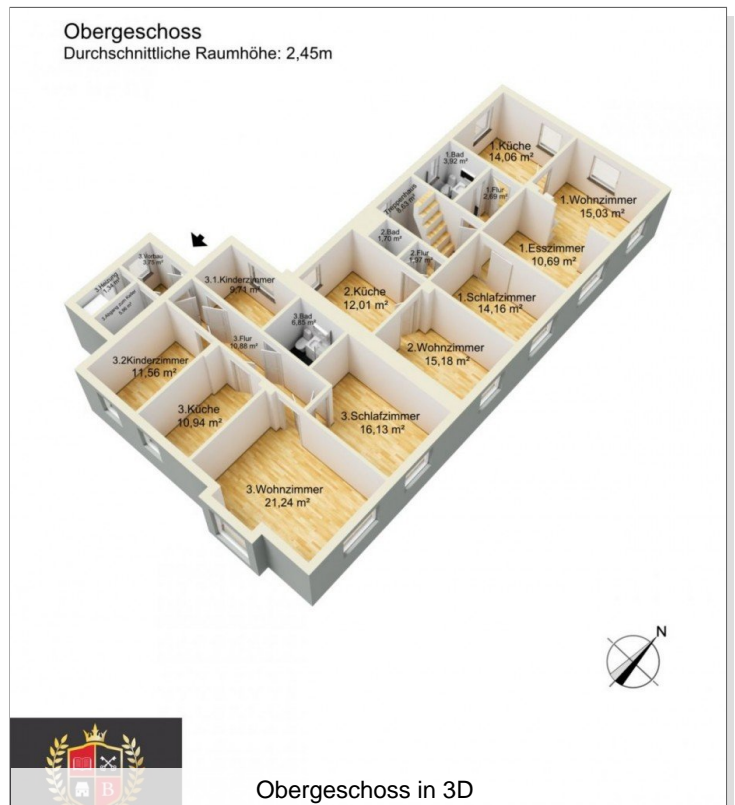
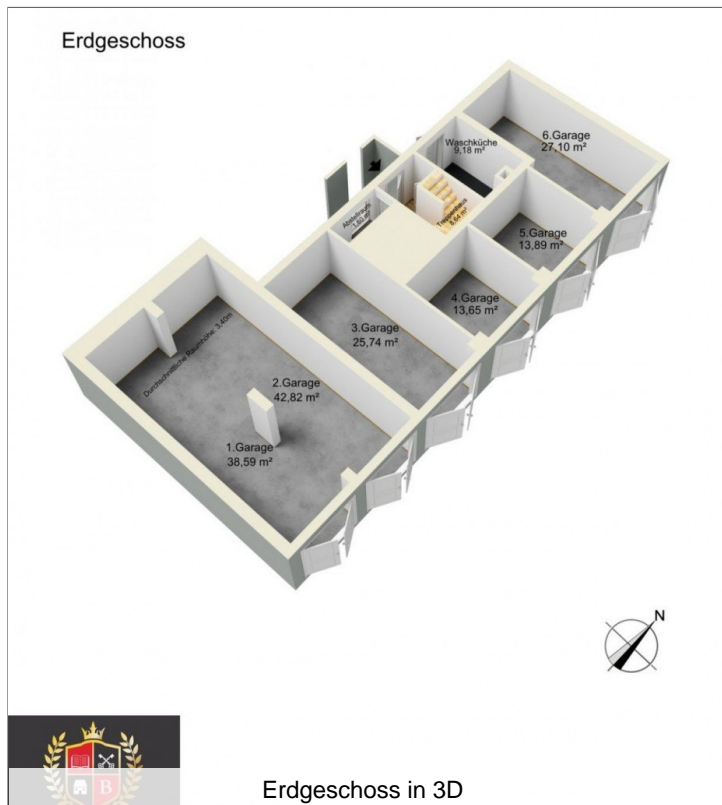
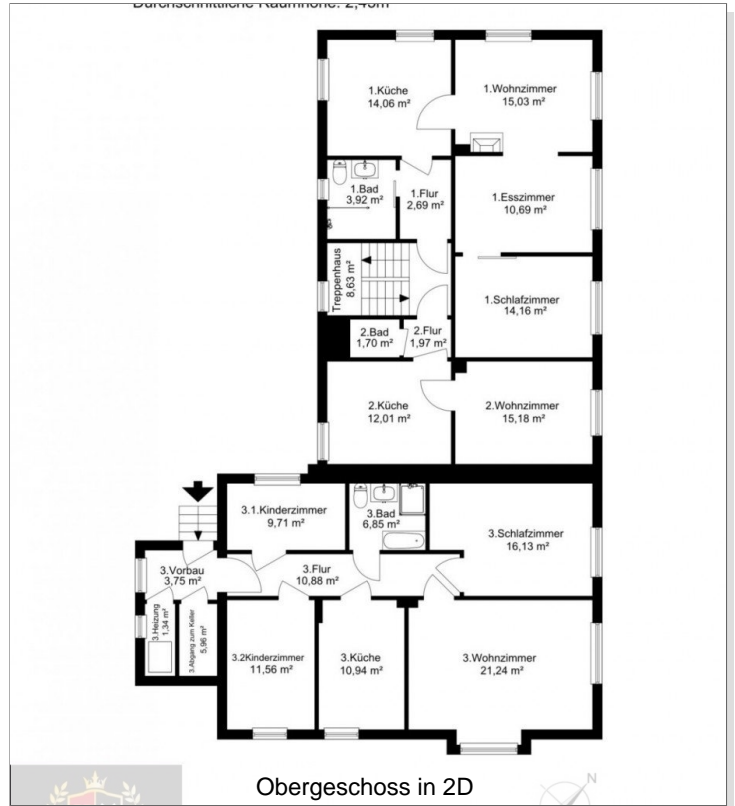
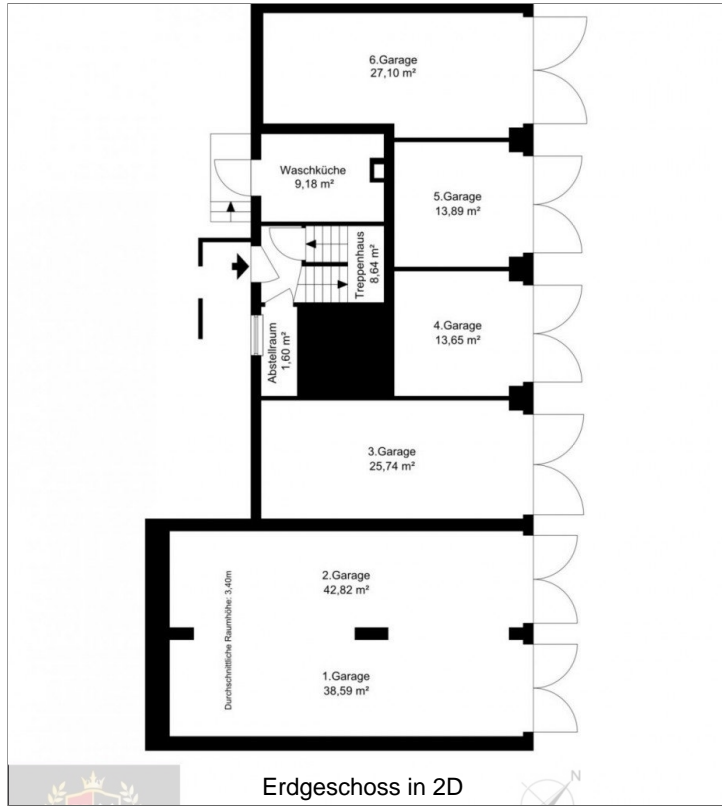
www.wertgutachter-buch.de

Kontaktdaten Makler, Herr Buch



- > Mehrfamilienhaus
- > Wilkau-Haßlau
- > 12 Zimmer

- > 275 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: EGF -188



- > Mehrfamilienhaus
- > Wilkau-Haßlau
- > 12 Zimmer

- > 275 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: EGF -188



Durchschnittliche Raumhöhe: 2,45m



Dachgeschoss in 2D

Dachgeschoss
Durchschnittliche Raumhöhe: 2,45m



Dachgeschoss in 3D

