

**Wo sich nicht nur Hase und Igel
wohlfühlen - Wohnen in Waldhaus!**

Objekt-Nr. 240047

Verkauf: **185.000 €**

Ansprechpartner:

Jan Popp

Telefon: +49 (0) 3661 670609

Mobil: 0171 7374050

07987 Mohlsdorf-Teichwolframsdorf

Thüringen

Baujahr	1991	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	1.529,00 m ²	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	3
Wohnfläche	113,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses schöne Anwesen in einer sehr gefragten Wohngegend östlich von Greiz, welches als Naherholungsgebiet ausgewiesen ist, ist mit zwei Gebäuden bebaut. Das Einfamilienhaus wurde 1973 in Fertigteilbauweise errichtet und ist modernisierungsbedürftig. Es handelt sich um den zu DDR-Zeiten sehr beliebten Typ Stralsund 111/S. Zu bemerken ist, dass als Putzträger damals vermutlich Asbestplatten Verwendung gefunden haben. Die Fassade wurde aber nachträglich gedämmt.

Viele solche Objekte wurden nach der Wende modernisiert. Hierzu können wir Ihnen Hinweise beziehungsweise Links zusenden.

1990/1991 wurde das Bad modernisiert, sowie eine neue Heizung eingebaut, welche beide Gebäude beheizt sowie der Großteil der Fenster erneuert. Insgesamt sind einige der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen heute schon nicht mehr zeitgemäß.

Im Erdgeschoss sind ein Bad mit WC, das Wohnzimmer, die Küche und ein weiteres Zimmer. Im Dachgeschoss befinden sich ein Büro, Schlaf- bzw. Kinderzimmer.

Das zweite Gebäude, erst 1991 errichtet, aber als gewerbliches Objekt (Gaststätte mit Fremdenzimmer) genehmigt, verfügt noch über die komplette ehemalige Gaststätteneinrichtung. Die sehr beliebte Gaststätte wurde bis 2022 betrieben, verfügt über 30 Sitzplätze sowie auf der später angebauten und überdachten Terrasse, nochmals ca. 20 Sitzplätze.

Von der Aufteilung her könnte das Objekt auch hervorragend als Wohnhaus genutzt werden. Hierzu müssten aber die baurechtlichen Dinge abgeklärt werden. Die Umnutzung zum Wohnbereich dürfte interessant sein, da dann zwei Generationen auf einem Grundstück ihr neues Zuhause finden könnten.

Die Touristen würden es natürlich aber auch begrüßen, wenn die Gastronomie wieder betrieben werden würde.

Ausstattung

Wohnhaus (Baujahr 1973) mit 113 m² Wohnfläche | Ehemalige Gaststätte (Baujahr 1991) mit 159 m² Nutzfläche | Versorgung Gaststättengebäude (Heizung, Wasser und Strom) über Wohnhaus | Großer Carport | Wohnhaus voll unterkellert mit Garage | Sehr ruhige Lage | Sanierungsbedarf | Gaststätteneinrichtung kann übernommen werden

Weitere Ausstattung:

Garten, Gäste-WC

Sonstiges

Der Käufer eines Ein- oder Zweifamilienhauses sollte ein Beratungsgespräch mit einer nach § 88 zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person wahrnehmen, wenn ein solches Beratungsgespräch als einzelne Leistung unentgeltlich angeboten wird.

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminabsprache auch am Wochenende möglich!

Unsere Geschäftsbedingungen, die Datenschutzerklärung und Widerrufserklärung sind Bestandteil dieses Angebotes. Sie können diese von uns anfordern oder auf www.immobiliens-popp.de einsehen.

Die Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen und nach Informationen des Eigentümers gemacht. Grundlagen der Angaben, die im Text und in der Bildanlage

aufgeführt wurden, sind Unterlagen, die dem Makler zur Verfügung gestellt bzw. z. K. gegeben wurden. Daher kann keine Gewähr für die Richtigkeit dieser Angaben übernommen werden. Wichtige Angaben zum Kaufobjekt bzw. Mietobjekt, insbesondere Zahlen und Maßangaben sowie Darstellungen auf Grundrissen oder Zeichnungsausschnitten, sind vom Interessenten bei Erfordernis zu überprüfen.

Außerdem bitten wir darum, von alleinigen Außenbesichtigungen Abstand zu nehmen! Diese führen wir gemeinsam und mit Kenntnis des jetzigen Eigentümers durch.

Lage

Schöner als in dieser ländlich-idyllischen Lage können Sie fast nicht wohnen! Es handelt sich um das Naherholungsgebiet Waldhaus mit Tiergehege und fürstlichem Mausoleum als Ortsteil der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf. Es liegt inmitten des Werdauer Waldes im Landschaftsschutzgebiet "Wälder um Greiz und Werdau".

Inmitten des Landschaftsschutzgebietes "Greiz-Werdauer Wald" gelegen, laden wunderschöne Rad- und Wanderwege zur Freizeitgestaltung ein oder Sie genießen einfach die Natur dieses weitläufigen Waldgebiets.

Der Ortskern, der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf bzw. des Ortsteils Mohlsdorf, wo auch die Gemeindeverwaltung ihren Sitz hat, ist ca. 5 km und die Kreisstadt Greiz ca. 7 km entfernt.

Der Ortsteil Mohlsdorf der Gemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf kann als der attraktivste Ortsteil der Landgemeinde, ca. 6 km der Kreisstadt Greiz bezeichnet werden. Neben Grundschule mit Hort und Kindergarten finden Sie hier 2 Gaststätten, ein Hotel mit Kegelbahn, einen Einkaufsmarkt, Arztpraxis, Friseur, eine Reitanlage, Ergotherapie und vieles mehr. Eine Busverbindung an die Kreisstadt Greiz ist ebenfalls vorhanden.

Die Landgemeinde Mohlsdorf-Teichwolframsdorf ist aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Mohlsdorf und Teichwolframsdorf am 01.01.2012 entstanden. Die Landgemeinde befindet sich im Landkreis Greiz im Freistaat Thüringen. Sie liegt im Südosten des Landkreises Greiz und grenzt an die Landesgrenze zu Sachsen. Die beiden Hauptortsteile Mohlsdorf und Teichwolframsdorf werden durch den Werdauer Wald, ein Naturschutzgebiet, getrennt und sind durch eine Verbindungsstraße durch diesen Wald verbunden. Die Landgemeinde besteht außer den Ortsteilen Mohlsdorf und Teichwolframsdorf, noch aus den Ortsteilen Gottesgrün, Kahmer, Reudnitz, Waldhaus, Großkundorf, Kleinreinsdorf, Sorge-Settendorf, Waltersdorf und Rüsdorf. In der Landgemeinde gibt es alle wichtigen Versorgungseinrichtungen wie auch Kindergärten und Schulen. Das Gymnasium befindet sich in der nur wenige Kilometer entfernten Kreisstadt Greiz, zu welcher eine Busverbindung besteht. Wirtschaftlich wird die Gemeinde durch viele mittelständige Betriebe aus den Bereichen Fahrzeugtechnik/-handel, Kunststoff- und Metallverarbeitung sowie vielen Handwerks- und Landwirtschaftsbetrieben getragen. Im gesamten Gemeindegebiet finden sich viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, wie Kegelbahnen, Sportplätze, Vereinshäuser, Turnhallen und Wander- sowie Fahrradwege. Das Naherholungsgebiet Waldhaus mit seinem Tiergehege ist weit über die Grenzen der Landgemeinde hinaus für seinen Erholungswert bekannt.

Courtage

3,57% inkl. MwSt.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	241,06 kWh/(m ² a)