

### Solides Mehrfamilienhaus mit Garage!

Objekt-Nr. 240086

Verkauf: **280.000 €**

Ansprechpartner:

Jan Popp

Telefon: +49 (0) 3661 670609

Mobil: 0171 7374050

08412 Werdau

Sachsen

Baujahr	1930	Zustand	Modernisiert
Grundstücksfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Wohnfläche	395,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hier angebotene Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in Steinpleis, einem Ortsteil von Werdau.

Das Haus wurde etwa 1930 erbaut und größtenteils modernisiert. Der jetzige Eigentümer hat viel Liebe zum Detail bei der Renovierung des Hauses gezeigt. Es wurden Dach, Fenster und Bäder erneuert sowie eine Zentralheizung eingebaut. Außer in zwei Wohnungen, wurde im Haus und den Wohnungen die Elektrik erneuert. Es gibt neben 6 Wohnungen und einem Laden, welcher zum 31.12.2024 gekündigt wurde, auch eine Garage.

Warmwasser wird über einen Boiler oder einen Durchlauferhitzer erzeugt.

Die oberste Geschossdecke des Eigentümerhauses wurde gedämmt. Der Eigentümer würde als Mieter wohnen bleiben, aber auch ausziehen, falls der Käufer die Wohnung ca. 73 m<sup>2</sup> groß selbst bewohnen möchte.

Eine Wohnung im 1. Obergeschoss ist derzeit nicht vermietet und müsste noch renoviert werden.

Das Haus befindet sich allgemein in einem sehr gepflegten Zustand. Die Mieten bieten noch Potenzial!

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Garten

## Lage

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Ortsteil Steinpleis der Stadt Werdau. Der Ort im Tal der Pleiße wurde 1996 zu Werdau eingemeindet. Bereits 1991/92 wurde in Steinpleis das „Pleissencenter“ mit 22 Shops errichtet. Hier befinden sich zahlreiche Handelsunternehmen, wie z.B. Möbel-Roller, Kaufland sowie Getränkeshändler, eine Tankstelle, Gastronomiebetriebe sowie weitere Dienstleister.

Werdau, erstmals 1304 urkundlich erwähnt, ist eine Stadt mit knapp 21.000 Einwohnern im Landkreis Zwickau im Freistaat Sachsen. Es gibt neben der Stadt 4 weitere Ortsteile. Das sind Königswalde, Langenhessen, Leubnitz und Steinpleis.

In Werdau gibt es 7 Kindertageseinrichtungen, 3 Grundschulen, 2 Oberschulen, 1 Gymnasium, 1 berufliches Gymnasium, 1 Förderschule und 3 Berufsschulen (Stand 2022). Neben vielen Sehenswürdigkeiten gibt es viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, sowie das Strandbad an der Koberbachtalsperre und das Hallen- und Freizeitbad WEBALU.

Wirtschaftlich ist Werdau von mittelständischem Gewerbe geprägt und profitiert von der Nähe zu Zwickau und Mosel. Es gibt 3 Gewerbe- bzw. Industrie- und Gewerbegebiete.

## Courtage

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	123,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

