



Zeitlos schön: Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim

Objekt: O4223 • 04808 Wurzen
80.000,00 €





Daten

Geografische-Angaben

Straße	Badergasse
Hausnummer	8
PLZ	04808
Ort	Wurzen

Kategorie

Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenmittel
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

Preise

Kaufpreis	80.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt. Bei notariell beurkundeten Kaufpreisen unter 100.000 € fällt eine fixe Provision von 3.570 € inkl. MwSt. sowohl für den Käufer als auch Verkäufer an.

Flächen

Wohnfläche	ca. 91 m ²
------------	-----------------------

Nutzfläche	ca. 138 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 120 m ²

Ausstattung

Befeuerung	Elektro
Boden	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Nachtspeicherheizung
Etagenzahl	2

Baujahr & Zustand

Baujahr	1830
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	292,73 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	23.01.2023
Baujahr lt.	1830
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieeffizienzklasse	H



Beschreibung

Das hier präsentierte Reihennittelhaus, erbaut um das Jahr 1830, besticht durch seinen historischen Charme. Zwischen 1995 & 1996 erfolgte eine umfangreiche Sanierung der Fenster, Sanitäranlagen, Türen und dem Dach.

Im Jahr 2016 erhielt das Gebäude einen neuen Fassadenanstrich, der nicht nur für einen frischen und gepflegten äußeren Eindruck sorgt, sondern auch die historische Architektur in ihrer ursprünglichen Pracht hervorhebt.

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss bietet mit ca. 30 m² zusätzliche Nutzfläche. So finden Sie hier aktuell ein großes Wohnzimmer sowie eine gemütliche Küche.

Im Obergeschoss finden Sie neben dem neu gestalteten Bad zwei Schlafzimmer sowie ein extra WC.

Das Dachgeschoss bietet zwei große Kinderzimmer für die Kleinsten der Familie. Viel Platz zum Lagern finden Sie im Keller oder auf dem Dachboden.

Zwischen den Jahren 2020 und 2023 wurden umfangreiche Modernisierungsarbeiten angefangen und durchgeführt, um den zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht zu werden und gleichzeitig den historischen Charakter zu bewahren. Einige Arbeiten sind noch nicht fertiggestellt und nach eigenen Wünschen zu verwirklichen.

Ein kleiner Anbau im Hinterhof ergänzt das Anwesen, wodurch zusätzlicher Platz für verschiedene Aktivitäten geschaffen wird. Dieses Reihennittelhaus ist ein Denkmalschutzobjekt, eingestuft als Flächen- denkmal, was die Bedeutung des Gebäudes für die regionale Geschichte unterstreicht. Ein Wohnjuwel mit Geschichte und modernem Komfort, das eine einzigartige Lebensqualität verspricht.

Vollenden Sie nach Ihren individuellen Vorstellung selbst Ihr neues Zuhause oder lassen Sie sich von unseren Profihandwerkern vor Ort unterstützen.

Ein passendes Konzept kann nach Ihren Wünschen erstellt und umgesetzt werden



Lage

Dieses charmante Objekt liegt in einer historischen Seitenstraße der Wurzener Innenstadt, mit unmittelbarer Nähe zum Markt. Der besondere Flair der Innenstadt wird durch den aufwendig sanierten Stadtkern geprägt und beeindruckt noch heute mit seinen zahlreichen geschichtlichen Gebäuden.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß und können dennoch entspannt den Feierabend mit ausreichend Stille genießen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und bietet Ihnen die Möglichkeit, rasch an Ihr Ziel zu gelangen. So befindet sich eine Bushaltestelle nur ca. 150 m vom Objekt entfernt und auch die S-Bahn erreichen sind in ca. 10 Minuten zu Fuß.

Der schöne Stadtpark lädt zu einem erholsamen Spaziergang ein und die zahlreichen, gepflegten Spielplätze oder das "Kinderkino" im Schweizer Garten lässt Kinderherzen höher schlagen. An heißen Sommertagen kann man sich im Erlebnisbad "Drei Brücken" die langersehnte Abkühlung verschaffen.



Ausstattung

- Baujahr 1830
- zentrumsnah - direkte Marktlage
- sehr gute Infrastruktur
- 1995/ 1996 Sanierung (Fenster, Türen, Fassade, Dach)
- 2016 Fassade neu gestrichen
- seit 2020 Modernisierungsarbeiten im kompletten Objekt
- Elektrik teilweise neu (2020)
- Fertigstellungsarbeiten notwendig
- Parkmöglichkeiten in der Umgebung
- Denkmalschutzobjekt (Flächendenkmal)
- Nachtspeicherheizung
- voll unterkellert



Straßenansicht



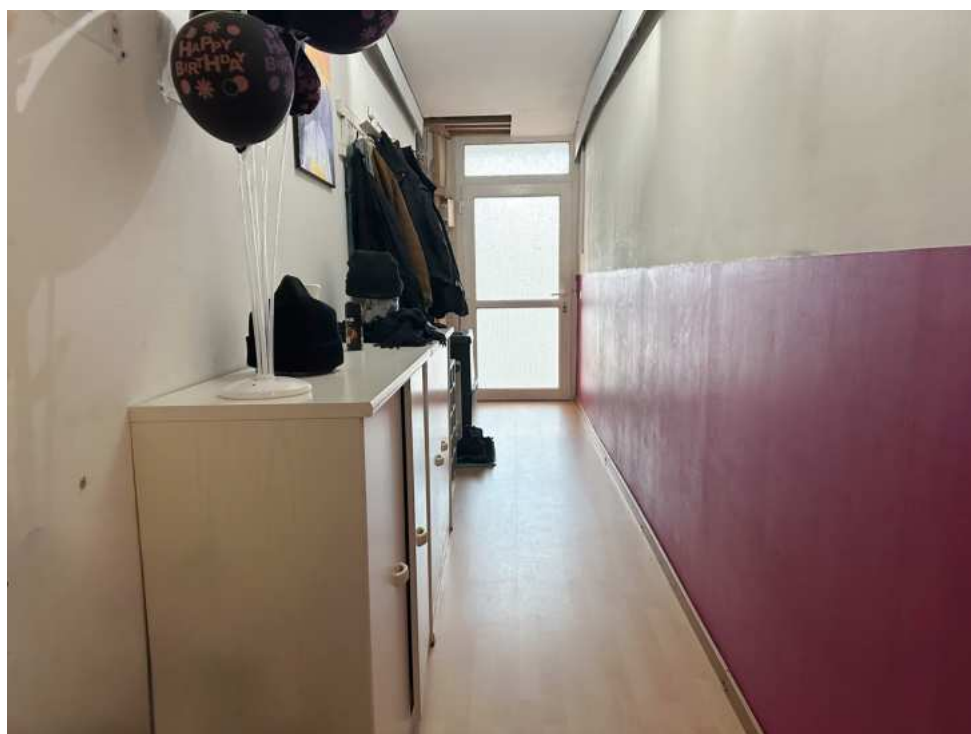
Vorderansicht



Anbau im Innehof



Hausrückseite



Hauseingangsbereich



Wohnzimmer



Küche



WC im Erdgeschoss



Flurbereich im Obergeschoss



Flurbereich im Obergeschoss mit Zugang zur Treppe



Kinderzimmer im Obergeschoss



Kinderzimmer



Schlafzimmer im Obergeschoss



Schlafzimmer mit Zugang zum Bad



Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss



Badezimmer



WC im Obergeschoss



Flurbereich im Dachgeschoss



Kinderzimmer im Dachgeschoss



Kinderzimmer (2)



Extra Raum im Kinderzimmer

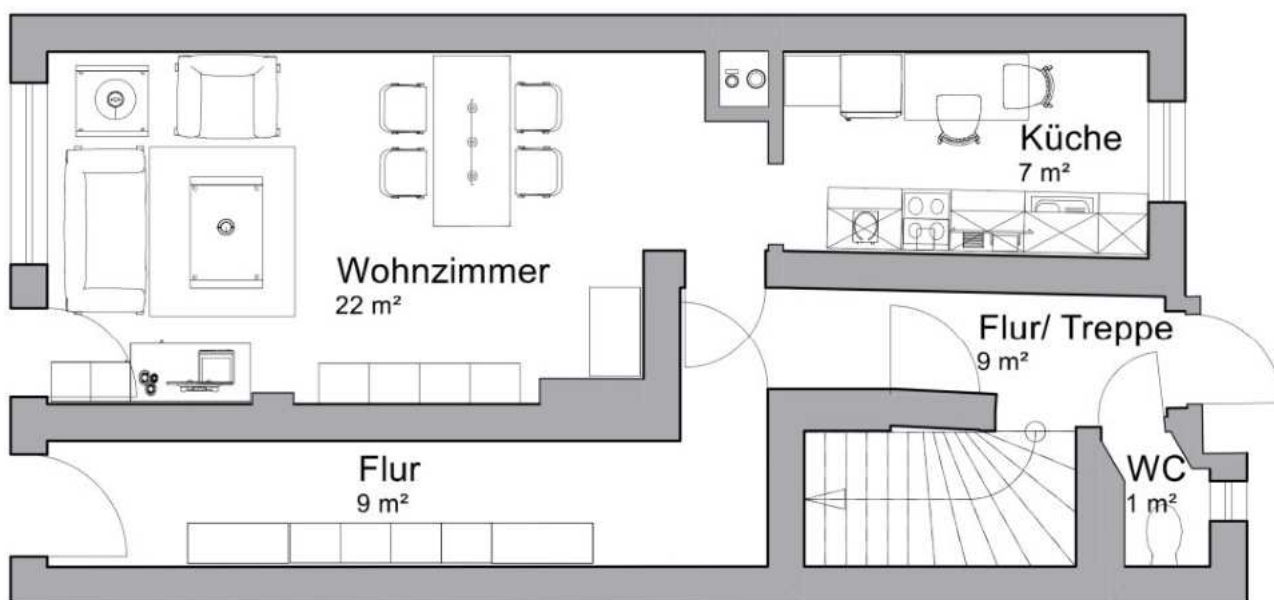


2. Kinderzimmer im Obergeschoss



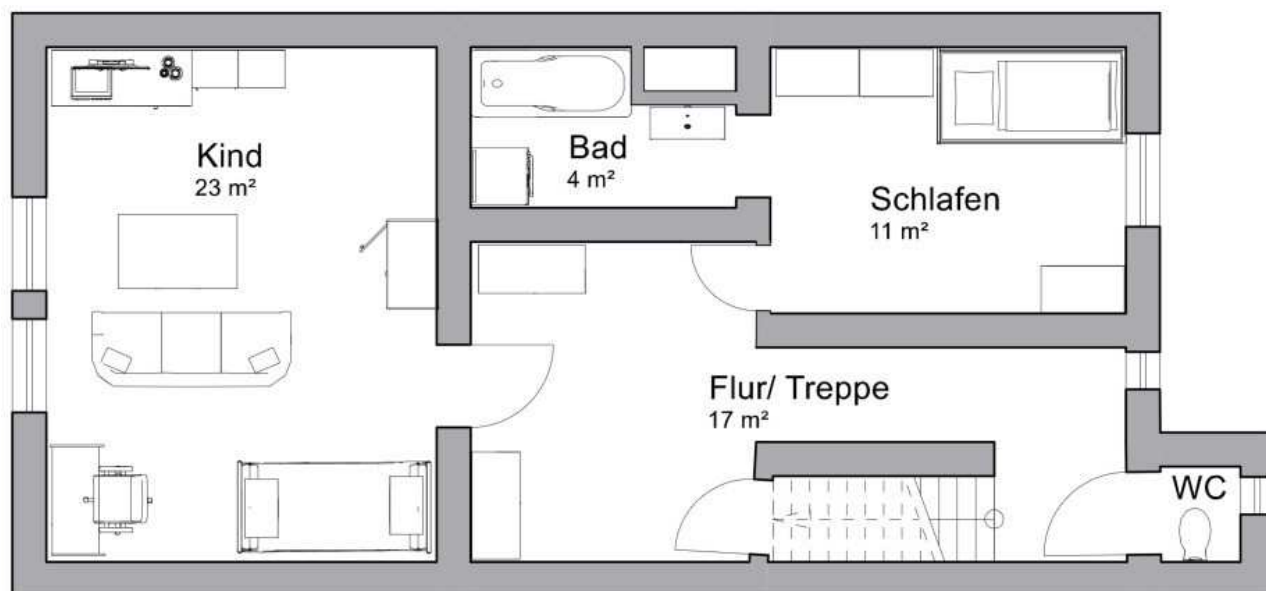
Extra Raum im 2. Kinderzimmer

Grundrisse



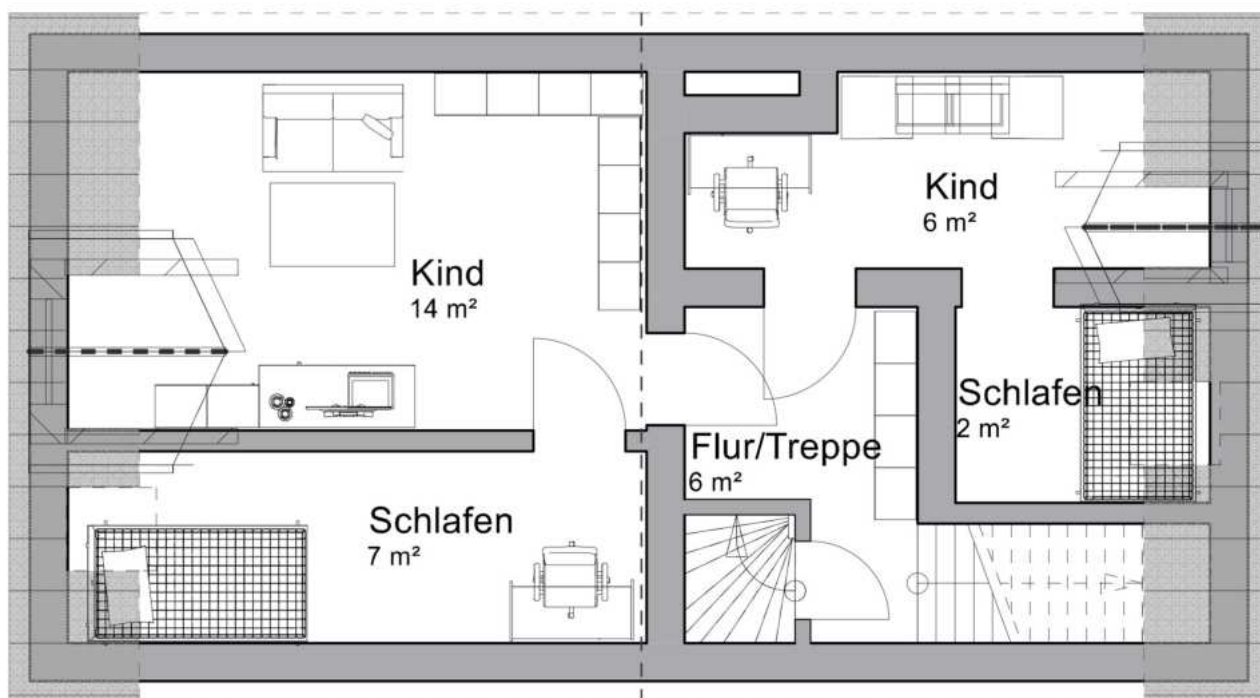
Maßangaben ohne Gewähr

Grundriss EG



Maßangaben ohne Gewähr

Grundriss OG



Maßangaben ohne Gewähr

Grundriss DG



Kontakt & Besichtigungstermin



Ansprechpartner	Moritz Doberenz
E-Mail-Adresse	m.doberenz@nud-immobilien.de
Telefonnummer	03425/890711; 0179/3219881
Erreichbarkeit	Mo.-Fr., 8:00-19:00 Uhr, Sa. & So. 11:00 – 18:00 Uhr, gerne auch per WhatsApp
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.

Hinweis

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erfasst. Zwischenverkäufe und Irrtum vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall die vereinbarte Maklerprovision an die Firma N&D Immobilien in Wurzen. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



JAN DOBERENZ
IHR PARTNER FÜR BAUFINANZIERUNG

Auf Wunsch bieten wir Ihnen die Finanzierung an:

- bankenunabhängig
- auf Sie zugeschnittene Lösungskonzepte
- über 30 Jahre Erfahrung



ALLES AUS EINER HAND



Es passt leider nicht? Kein Problem, lassen Sie sich einfach in unsere Interessentenliste eintragen und Sie erhalten spannende Immobilienangebote, bevor diese dem offenen Markt angeboten werden. Nutzen Sie diesen exklusiven Vorteil und senden uns eine kurze Mail mit Ihren wichtigsten Kriterien an:

m.nagel@nud-immobilien.de