



# Stilvolle Doppelhaushälfte mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten

Objekt: O4424 • 04808 Wurzen  
285.000,00 €





## Daten

### Geografische-Angaben

|            |               |
|------------|---------------|
| Straße     | Püttnerstraße |
| Hausnummer | 1             |
| PLZ        | 04808         |
| Ort        | Wurzen        |

### Kategorie

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Objektart       | Haus             |
| Objekttyp       | Doppelhaushälfte |
| Nutzungsart     | Wohnen           |
| Vermarktungsart | Kauf             |

### Preise

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Kaufpreis       | 285.000,00 €       |
| Außen-Provision | 3,57 % inkl. MwSt. |

### Flächen

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Wohnfläche          | ca. 109 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer       | 5                      |
| Anzahl Schlafzimmer | 4                      |
| Anzahl Badezimmer   | 2                      |
| Grundstücksgröße    | ca. 750 m <sup>2</sup> |
| Anzahl sep. WC      | 1                      |

### Ausstattung

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Befeuerung   | Gas                       |
| Boden        | Fliesen, PVC              |
| Heizungsart  | Zentralheizung            |
| Etagenzahl   | 2                         |
| Kabel Sat TV | Ja                        |
| Stellplätze  | 2 Freiplätze<br>2 Garagen |
| Balkon       | Ja                        |

### Baujahr & Zustand

|   |                              |
|---|------------------------------|
| Baujahr                                   | 1928                         |
| Zustand                                   | Gepflegt                     |
| Energieausweis                            | Bedarfsausweis               |
| Endenergiebedarf                          | 259,6 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieausweis gültig bis                 | 03.03.2034                   |
| Baujahr lt.                               | 1928                         |
| Energieausweis wesentlicher Energieträger | Gas                          |
| Energieeffizienzklasse                    | H                            |



## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine schöne Doppelhaushälfte in Wurzen mit einem charmanten Außen- und Gartenbereich. Das im Jahr 1928 erbaute Objekt kann als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt werden und ist ideal für Familien geeignet. Über alle die Jahre wurde das Haus stets gepflegt und instand gehalten, so wurden z.B. 1997 die Fenster erneuert und 2013 eine neue Heizanlage verbaut. Mit einer Wohnfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> bietet das Objekt ausreichend Platz auf zwei Etagen.

Das Haus beeindruckt mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss gibt es eine Küche sowie Badezimmer mit Tageslicht. Ein Highlight ist der Ständerker im Erdgeschoss, der dem Wohnzimmer das gewisse Etwas verleiht. Die Räume sind in einem gepflegten Zustand und bieten viel Gestaltungsspielraum. Der Boden ist mit Fliesen und PVC ausgelegt, was eine einfache Reinigung ermöglicht.

Das Dachgeschoss ist ausbaufähig und bietet somit weitere Nutzungsmöglichkeiten. Das Dach wurde 2007 erneuert. Im Zuge dessen wurden auch neue Fenster in den Räumlichkeiten auf dieser Etage eingesetzt. Zudem ist das Haus vollständig unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der großzügige Garten. Gewachsener Baum- und Buschbestand verschafft Ihnen Sichtschutz und Sie haben Ihr eigenes, grünes Paradies inmitten der Stadt. Der großzügige Außenbereich bietet zudem viel Platz für Aktivitäten im Freien und wurde stets liebevoll gepflegt. Das gesamte Grundstück ist eingezäunt, sodass sich Vierbeiner und kleine Hausbewohner sicher auf dem Gelände frei bewegen können.

Die Immobilie steht ab sofort zum Kauf zur Verfügung. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um sich den Traum vom Eigenheim mit einem gepflegten Außen- und Gartenbereich zu erfüllen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung.



## Lage

Diese schöne Doppelhaushälfte befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet am Rande von Wurzen. Das Objekt liegt in einer Sackgasse, sodass vor der Haustür kaum Verkehr vorhanden ist. Dies sorgt für besondere Entspannung.

Die Straße ist bekannt für ihre gepflegten und attraktiven Immobilien und ist eine der gefragtesten Wohngegenden in Wurzen. Die umliegende Nachbarschaft ist ruhig und bietet eine angenehme Atmosphäre für ein entspanntes und sorgenfreies Leben. Mit der Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln ist diese Immobilie ein idealer Ort für Familien, die das Stadtleben genießen möchten, ohne auf den Komfort eines ruhigen und freundlichen Wohnviertels zu verzichten.



## Ausstattung Beschreibung

- zwei Bäder mit Tageslicht
- Gäste-WC
- durchdachte und alltagstaugliche Grundrisse
- Balkon
- 1997 Fenster neu
- 2007 Dacherneuerung inkl. Dachfenster
- 2013 Heizung neu
- 2019 Zaun vorn erneuert
- voll unterkellert mit angenehmen Deckenhöhen
- Kellerräume teilweise mit Fenster
- Dachboden ausbaufähig
- gepflegter Außenbereich
- zwei Garagen
- massiver Unterstand für Fahrräder, Rasenmäher etc.
- Grundstück komplett eingezäunt
- Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus
- 360-Grad Rundgang möglich



Küche



Küche mit Blick in den Hof



Flur



Großes Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Essbereich



Schlafzimmer im Erdgeschoss



Badezimmer im Erdgeschoss



Treppenhaus



Küche im Obergeschoss



Balkon mit Blick in den Garten



Kinderzimmer im Obergeschoss



Wohnzimmer im Obergeschoss



Schlafzimmer im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss



Ausbaureserven im Dachgeschoss



Zusätzlicher Platz im Dachgeschoss



Keller für extra Stellfläche



Heizung aus dem Jahr 2013



Waschraum im Keller



Hausrückseite



Hof mit Garagenzufahrt



Sitzecke im Garten für gemütliche Abende



Zugang in den gepflegten Garten



Ausreichend Grünfläche für schöne Nachmittag im Garten



Gartenbereich mit schönem Baumbestand



Vogelperspektive

## Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG



## Kontakt & Besichtigungstermin



|  |   |
|--|---|
| <b>Ansprechpartner</b>                     | Moritz Doberenz   |
| <b>E-Mail-Adresse</b>                      | m.doberenz@nud-immobilien.de  |
| <b>Telefonnummer</b>                       | 03425/890711; 0179/3219881  |
| <b>Erreichbarkeit</b>                      | Mo.-Fr., 8:00-19:00 Uhr,<br>Sa. & So. 11:00 – 18:00 Uhr,<br>gerne auch per WhatsApp |
| <b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b> | 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](mailto:m.nagel@nud-immobilien.de)