



# Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus im Herzen der Stadt

Objekt: O4824 • 04808 Wurzen  
250.000,00 €





## Daten

### Geografische-Angaben

Straße	Badergraben
Hausnummer	24
PLZ	04808
Ort	Wurzen

### Kategorie

Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

### Preise

Kaufpreis	250.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Netto Kaltmiete	1.100,00 €

### Flächen

Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 264 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	2

Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 390 m <sup>2</sup>

### Ausstattung

Befeuerung	Gas
Boden	Fliesen, PVC
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Terrasse	Ja

### Baujahr & Zustand

Baujahr	1870
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	104 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	28.02.2024
Baujahr lt. Energieausweis wesentlicher Energieträger	1835
Energieeffizienzklasse	Erdgas schwer D



## Beschreibung

Willkommen in einer außergewöhnlichen Immobilie mit einer faszinierenden Geschichte und einem zeitgemäßen Flair. Dieses charmante Haus, dessen Ursprung bis ins Jahr 1870 zurückreicht, wurde im Jahr 1990/1991 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen, wodurch es seinen heutigen ansprechenden Charakter erhielt.

Das zweigeschossige Gebäude umfasst zwei separate Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit im ersten Obergeschoss, die vielseitig genutzt werden kann. Entweder als Gewerbe- oder ggf. als Wohnfläche, je nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Damit würde die reine Wohnfläche auf über 205 m<sup>2</sup> ansteigen. Ein Vorschlag für die Umsetzbarkeit würden wir Ihnen mitgeben.

Eine weitere kleine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ist ab Juni als schöner Friseursalon neu vermietet.

Ein Highlight dieser Immobilie ist zweifellos der geräumige Garten, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und eine Oase der Ruhe inmitten des städtischen Trubels bietet. Ein Anbau mit großzügigen 28 Quadratmetern Fläche erweitert die Nutzungsmöglichkeiten und bietet Raum für kreative Ideen und Vorhaben.

Die Wohnung im Dachgeschoss wurde modernisiert und zeichnet sich durch ein zeitgemäßes Design aus, das Funktionalität und Ästhetik auf harmonische Weise vereint. Helle Räume, hochwertige Materialien und durchdachte Details schaffen eine einladende Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt.

Alle Einheiten erwirtschaften aktuell Mieteinnahmen in Höhe von 14.400 € p.a.

Ob als reiner Wohnraum, Mehrgenerationenhaus oder Wohn- und Gewerbeobjekt - diese vielseitige Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten und ist ein wahrer Schatz für diejenigen, die das Besondere zu schätzen wissen.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter werden keine Bildaufnahmen der Wohneinheiten im Internet veröffentlicht.



## Lage

Dieses charmante Objekt liegt in einer historischen Seitenstraße der Wurzener Innenstadt, mit unmittelbarer Nähe zum Jacobsplatz. 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. 100 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 Beschreibung

- 1990/1991 Kernsanierung
- 2013 neue Heizung
- 2 Wohneinheiten mit 61 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss) & 59 m<sup>2</sup> (Dachgeschoss)
- 1 Gewerbeeinheit im EG (Friseursalon) mit 31 m<sup>2</sup> zzgl. 28 m<sup>2</sup> Anbau
- 1 Gewerbeeinheit im 1. OG (Anwaltskanzlei) mit 85 m<sup>2</sup> ggf. als Wohnung nutzbar
- Gesamtnutzfläche: ca. 264 m<sup>2</sup>
- Anbau (28 m<sup>2</sup>) mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Mieteinnahmen: 14.400 € p.a.



Vorderansicht



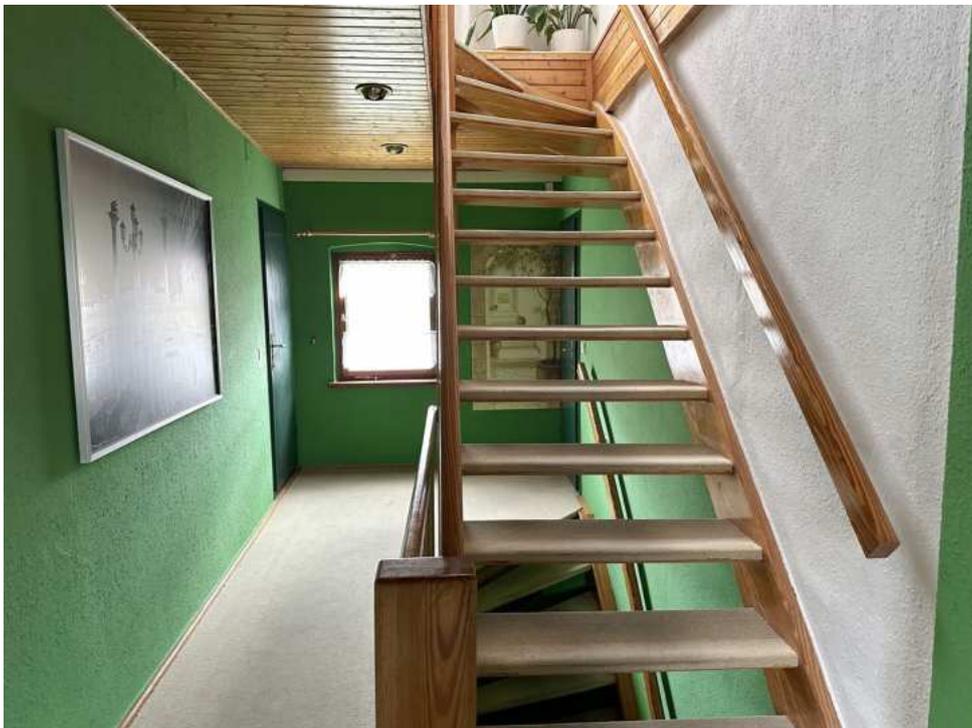
Hausrückseite



Schöner Gartenbereich



Hauseingangsbereich



Treppenhaus



Wohnzimmer Wohnung DG



Küche Wohnung DG



Badezimmer Wohnung DG



zukünftiger Friseursalon im EG



Zentralheizung Baujahr 2013



## 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, Sa. & So. 11:00 – 18:00 Uhr, 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)