



# Schöne Doppelhaushälfte in beliebter Lage

Objekt: O7925 • 04808 Wurzen  
275.000,00 €





## Daten

### Geografische-Angaben

Straße	Dehnitzer Weg
Hausnummer	30
PLZ	04808
Ort	Wurzen

### Kategorie

Objektart	Haus
Objektyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

### Preise

Kaufpreis	275.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.

### Flächen

Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 434 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1

### Ausstattung

Befeuerung	Gas
Boden	Teppichboden, PVC
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja

### Baujahr & Zustand

Baujahr	1981
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	196 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	14.07.2035
Baujahr lt.	1981
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in einer beliebten Lage der charmanten Stadt Wurzen! Diese Doppelhaushälfte bietet viel Potenzial und wartet nur darauf, von Ihnen renoviert und in ein wahres Schmuckstück verwandelt zu werden.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnräume. Es umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, 3 Kinder-/Arbeitszimmer und ein großes, helles Wohnzimmer – ideal für Familien.

Das Grundstück erstreckt sich über ca. 434 m<sup>2</sup> und bietet eine hervorragende Grundlage für Gartenliebhaber oder eine Spielwiese für die Kleinsten der Familie. Genießen Sie sonnige Tage auf der Terrasse oder entspannen Sie auf dem Balkon, von dem aus Sie einen schönen Blick auf die Umgebung haben.

Für zusätzlichen Stauraum und Flexibilität ist das Haus unterkellert und bietet somit zahlreiche Möglichkeiten für Hobbyräume oder Lagerflächen. Die Böden sind aktuell mit Teppichboden und PVC ausgestattet, was eine solide Grundlage für neue Designs und Ideen bietet.

Diese renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte ist ein ideales Projekt für alle, die ein Haus ganz nach ihren Vorstellungen gestalten möchten. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses Anwesen zu Ihrem ganz persönlichen Traumhaus zu machen!

Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung selbst von den zahlreichen Möglichkeiten zu überzeugen, die Ihnen diese Immobilie bietet. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!



## Lage

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Wohngegend. Die Umgebung ist geprägt durch eine harmonische Mischung aus traditioneller und moderner Architektur, was dem Viertel einen einladenden Charakter verleiht.

Wurzen zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, verschiedene Schulen und Kindergärten sowie gesundheitliche Versorgung sind bequem zu erreichen. Ganz in der Nähe befindet sich der Wachtelberg und der Bismarckturm, hier können Sie bei einem entspannten Feierabendspaziergang die Seele baumeln lassen. Ihren Besuch können Sie in den Landgasthof Dehnitz oder das Fährhaus Wurzen einladen und das leckere Essen auf dem Heimweg zu Fuß setzen lassen.

Dank der günstigen Verkehrsanbindung sind Sie bestens vernetzt. Eine regionale Zugverbindung ermöglicht eine zügige Anbindung an die umliegenden Städte, während die Autobahnanbindung einen schnellen Zugang zu den Großstädten der Region sicherstellt.

Diese Lage vereint die Vorzüge städtischen Komforts mit der Ruhe und Entspannung ländlicher Umgebung, was sie zu einem idealen Ort für Familien und Berufspendler macht.



## Ausstattung

- ca. 120 Quadratmeter Wohnfläche
- ca. 434 Quadratmeter Grundstück
- Fenster neu 2004
- Heizung 1994
- Hof 2015 neu gepflastert
- Dach um 2015 neu eingedeckt
- Außenrollos
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Bad mit Wanne, separater Dusche und Fenster
- Balkon
- Terrasse mit Westausrichtung
- elektrische Markise über Terrasse
- unterkellert
- Garage zzgl. separatem Anbau
- Brunnen
- kleiner Teich





Straßenansicht



360-Grad Rundgang



Große Garage



Flurbereich



Kinderzimmer im Erdgeschoss





Küche mit Zugang zur Terrasse



Wohnzimmer





Schlafzimmer



Kinderzimmer im Obergeschoss



Arbeitszimmer mit Zugang zum Balkon



Balkon mit Blick ins Grüne



Badezimmer



Gäste-WC





Großer Waschkeller



Lagerraum

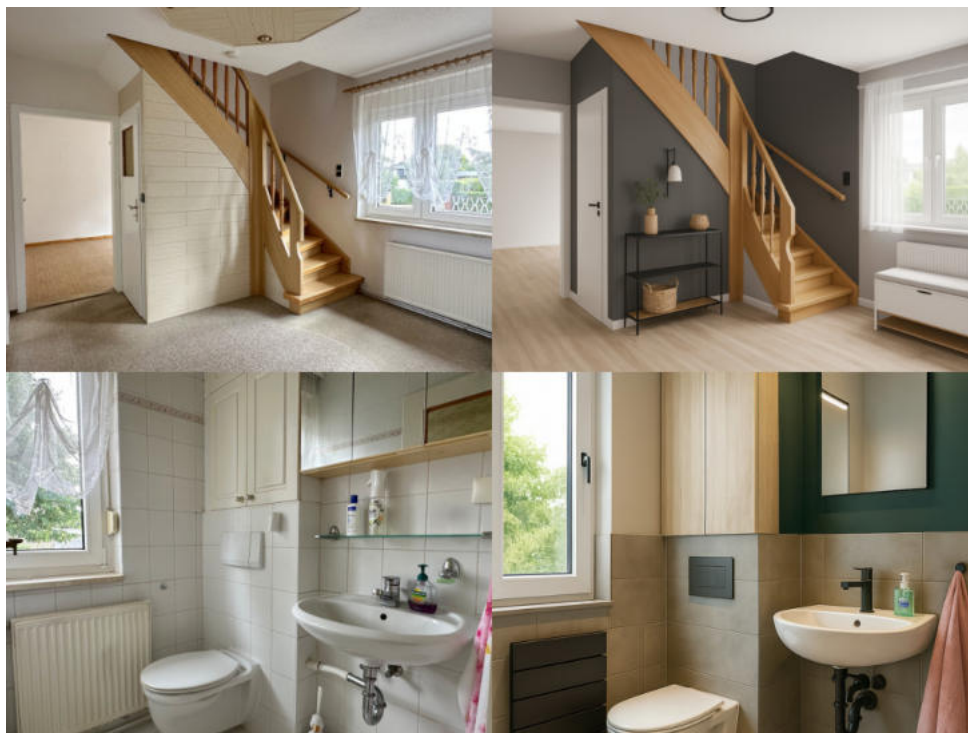


Hausrückseite mit Garten



Ihr neues Zuhause aus der Luft





Renovierungsidee Flur & Gäste-WC



Renovierungsidee Küche & Wohnzimmer





Renovierungsidee Kinderzimmer



Renovierungsidee Bad & Schlafzimmer



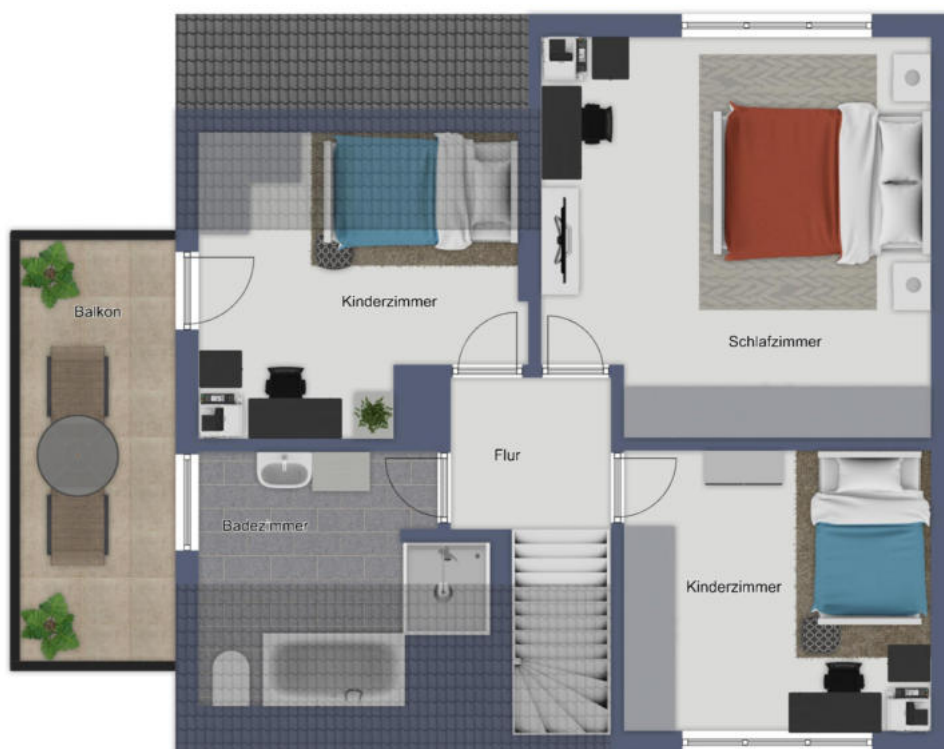
Renovierungsidee Arbeitszimmer und Balkon

## Grundrisse



Erdgeschoss





Obergeschoss



## Kontakt & Besichtigungstermin



<b>Ansprechpartner</b>	Moritz Doberenz
<b>E-Mail-Adresse</b>	<a href="mailto:m.doberenz@nud-immobilien.de">m.doberenz@nud-immobilien.de</a>
<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)