

RENDITEOBJEKT FÜR VERMIETER Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten in ruhiger, ländlicher Randlage

Mehrfamilienhaus / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	Ext. ID#259 09/24
Adresse:	Luisenstraße 23 DE-01612 Nünchritz Merschwitz Deutschland

Preise

Kaufpreis:	239.000,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	9.600,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Mieteinnahmen p.a. IST:	20.520,00 EUR
Courtage / Provision:	7,14% inkl. ges. MwSt. (hälftig zwischen Verkäufer und Käufer)

Flächen

Wohnfläche:	ca. 370,65 m ²
Zimmerzahl:	16
Grundstücksfläche:	ca. 1.914 m ²
Anzahl Stellplätze:	7
Stellplatzart:	Außenstellplatz

Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Gesamtetagenzahl:	3
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, PVC
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
unterkellert:	ja
Technik:	Satelliten-TV
Verglasung:	doppelt verglast
möbliert:	nein

Fenster:	Kunststoff
Türen (außen):	Holz, Kunststoff
Türen (innen):	Furnier

Zustandsangaben

Baujahr:	1954
Alter:	Altbau
Zustandsart:	gepflegt
Bauphase:	Bau abgeschlossen
Sanierungsjahr:	2015

Umfeld

nächste Stadt:	Nünchritz und Großenhain (ca. 7 km)
Distanz zum Bus:	ca. 1.000 m

Verwaltung

Nutzungsart:	Wohnen
vermietet:	ja
Haustiere:	nach Vereinbarung
Einliegerwohnung:	ja
als Ferienimmobilie geeignet:	nein
denkmalgeschützt:	nein

Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	C
erstellt am:	27.02.2019
gültig bis:	26.02.2029
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 99 kWh/(m ² a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

Beschreibung im Detail

RENDITEOBJEKT FÜR VERMIETER Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten
in ruhiger, ländlicher Randlage

Das Mehrfamilienhaus ist massiv erreicht, das aufgehende Mauerwerk besteht aus 36 cm dickem Ziegelmauerwerk. Im erdgebundenem Bereich bestehen die Außenwände aus aufgemauerten Zementblöcken. Die Kellergeschoss-Decken bestehen aus Betondielen zwischen Stahlträgern mit aufliegendem Zementestrich auf Sandschüttung. Darüber befindet sich teilweise ein Gipsestrich.

Tragende und aussteifende Wände sind ebenfalls aus massivem Ziegelmauerwerk, die nichttragenden Wände zum Teil mit Hohllochziegeln. Die Geschosswischendecken einschließlich der zum Dachgeschoss bestehen aus massiven Betondecken.

Über dem Obergeschoss befindet sich ein Satteldach, aus zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Zangen zwischen den Sparren. Die Dacheindeckung besteht aus rötlichen zementgebundenen Platten, Frankfurter Pfanne. Der Schornstein ist mehrzünftig und wurde vor Jahren saniert.

Die Fassade besteht im Sockelbereich aus hartgebrannten Ziegeln. Die gesamte Fassade wurde in 2005 vollständig saniert und mit einem neuen Anstrich versehen.

Die Wohnfläche von ca. 370,65 qm verteilt sich auf das

- Souterrain mit 1 Wohneinheit (2-Zimmer-Wohnung mit 57,3m² Wohnfläche)
- EG: mit 2 Wohneinheiten (3-Zi-Whg. mit 62,8m² und 63m² Wohnfläche)
- 1. OG mit 2 Wohneinheiten (3-Zi-Whg. mit 62,8m² und 63m² Wohnfläche)
- DG: mit 2 Wohneinheiten (1-Zi-Whg. mit je 30,9m² Wohnfläche inkl. Schlafnische).

Durch den Ausbau des Kellers stehen flächenmäßig auf dieser Ebene neben der 2-Zimmer-Wohnung nur noch ein Fahrrad-, Waschmaschinen- und der Heizungsraum sowie das Öltanklager zur Verfügung

Des Weiteren stehen 7 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Diese sind im Randbereich des Grundstückes zur Straße hin, angeordnet.

Die Vermietbarkeit der Wohneinheiten, unter Beachtung Lage, Ausstattung, Marktmiete, wird als gut eingeschätzt. Die Mieteinnahmen für die 7 Wohneinheiten belaufen sich auf über 20.520 EUR/Jahr.

Das Grundstück ist vermessen, nicht eingefriedet. Versorgungsleitungen für Strom und Telefon liegen an. Die Versorgung des Wohngebäudes mit schnellem Internet ist u. a. über eine Funkverbindung (ähnlich Richtfunk) möglich. Die Wasserversorgung erfolgt über einen eigenen Tiefbrunnen mit angeschlossener Umkehrosmose-Wasseraufbereitung (Einbau 2008). Das Schmutzwasser wird über eine vollbiologische Kläranlage (Bj. 2012) aufbereitet und entsorgt. Die Dachentwässerung und das geklärte Abwasser werden in den Bachlauf nach dem Teich eingeleitet.

Das Grundstück ist wie folgt erschlossen: Elektrizität-, Telefonanschluss sind vorhanden. Anschlussgebühren fallen hierfür keine an. Trinkwasser wird über eigenen Brunnen gefördert und aufbereitet. Eine kontinuierliche Kontrolle der Wasserqualität findet durch das zuständige Landratsamt Meißen statt.

Abwasserentsorgung: Biologische Kleinkläranlage

Beschreibung der Lage

Das 1.914 m² große Grundstück (Wohngebäude, Verkehrsflächen, Grünflächen) liegt in Randlage der Ortschaft Merschwitz (ca. 1 km vom Ort Merschwitz entfernt), einem Teilort der Gemeinde Nünchritz. Merschwitz ist ein rechtsseitig der Elbe gelegener Ortsteil der Gemeinde Nünchritz im Landkreis Meißen in Sachsen gelegener Ortsteil der Gemeinde Nünchritz, im Landkreis Meißen in Sachsen. Die Einwohnerzahl der Teilgemeinde beträgt rd. 600 Einwohner.

Das Grundstück liegt in landschaftlich guter Lage, sehr idyllisch inmitten landwirtschaftlich genutzter Felder und Wiesen, ca. 200 m zu einem angrenzenden Waldstück. Unmittelbar an das Grundstück grenzt zur Südseite ein derzeit nicht angestauter Naturteich (ca. 900 m²) mit Bachzu- und Ablauf. An der Nordseite grenzen zwei Landwirtschaftsbetriebe an.

Zum Naturfreibad Goltzscha sind es nur 600 m. Das Seußlitzer Schloss, das Weinbaugebiet und der Seußlitzer Grund liegen nicht weit entfernt.

Die Verkehrslage ist erschlossen. Die öffentlichen Verkehrsmittel wie Bus/Schulbus sind gut erreichbar. Die Bushaltestelle Merschwitz ist ca. 1 km entfernt, die Bushaltestelle Goltzscha ca. 800 m. Einen Bahnhofsteilpunkt gibt es u. a. in Nünchritz, ca. 5 km entfernt..

Einkäufe können u. a. im 7 km entfernten Nünchritz oder in Großenhain erledigt werden. Kindereinrichtungen sind in Merschwitz und Nünchritz vorhanden. Schulen (Grund- und Mittelschule), Ärzte, Apotheken, Banken, Freizeiteinrichtungen u.v.m. finden Sie u.a. in Nünchritz.

Verkehrsanbindung: Merschwitz liegt an der Staatsstraße S 88, über die man Orte wie Meißen (ca. 18 km), Riesa (ca. 15 km), Nünchritz und Großenhain (ca. je 6 km) oder Dresden (ca. 40 km,) erreichen kann.

Autobahnanschluss: A 14 Döbeln-Nord (ca. 40 km). A 4 Hainichen (ca. 60 km), Thiendorf (ca. 20 km)

Nachbarorte von Merschwitz: Goltzscha, Leckwitz, Neuseußlitz, Diesbar-Seußlitz, Medessen, Priestewitz,

Beschreibung der Ausstattung

7 Wohneinheiten:

- Badezimmer mit Badewanne oder Dusche, WC, Waschbecken
- Bäder teilweise raumhoch, teilweise 1,20 m hoch gefliest
- Waschmaschinen in einem separaten Kellerraum untergebracht
- Bäder und Küchen mit Fenster
- Küchen mit Fliesenspiegel
- Einbau von Küchenzeilen (2015 und 2017)
- Erneuerung Fußbodenbelag (Laminat) in 3 Wohnungen (2015, 2017 und 2020)
- Zentralheizung auf Basis Öl, Umrüstung auf Brennwerttechnik (Jahr 2009)
- Warmwassererzeugung über Zentralheizung
- hauseigene Wasseraufbereitung (Trinkwasser, jährliche Überprüfung durch Landratsamt)
- Hausbrunnen
- hauseigene SAT-Anlage
- Komplettsanierung des Mehrfamilienhauses in den Jahren 2004-2005

Details zur Provision

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma D&M Harz Immobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Weitere Informationen

Das komplette Exposé können Sie auch über www.wohnen-riesa.de/Immobilien abrufen.

Haben wir Interesse geweckt? Vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin mit unserem Team von D&M Harz Immobilien. Wir freuen uns auf Sie.

Hinweise an Interessenten

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur auf schriftliche Anfragen (BRIEF, Fax, EMAIL) mit vollständiger Anschrift (NAME UND VORNAME, WOHNORT, STRASSE, TELEFONNUMMER, EMAIL-ADRESSE) beantworten. Bei Interesse können Sie mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren. Sie erreichen uns unter Telefon 03525/520050. Sollte dem Exposé-Empfänger/Auftraggeber das durch uns nachgewiesene oder vermittelte Objekt bereits bekannt sein, muss er uns dies binnen einer Woche nach Erhalt, unter Beifügung des Nachweises, schriftlich zur Kenntnis bringen. Andernfalls kann sich der Exposé-Empfänger/Auftraggeber auf eine solche Kenntnis nicht mehr berufen. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben im Exposé beruhen auf den uns überlassenen Informationen und können eine eigene Objektprüfung nicht ersetzen. Die Gewährleistung für den Inhalt des Exposés ist ausgeschlossen. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkäufe/-vermietungen werden ausdrücklich vorbehalten. Dieses Exposé und alle weiteren, gelieferten Informationen dürfen weder kopiert noch vervielfältigt noch an Dritte verteilt werden, ohne vorherige schriftliche Genehmigung durch D&M Harz Immobilien. Dieses Exposé bleibt zusammen mit allen weiteren, gelieferten Informationen Eigentum der D&M Harz Immobilien. Auf Verlangen hat der Empfänger unverzüglich sämtliche im Zusammenhang mit diesem Exposé erhaltenen Dokumente zurückzugeben und sämtliche Kopien zu vernichten.

HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig.

HINWEIS ZUM WIDERRUFSRECHT

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der D&M Harz Immobilien, in 01591 Riesa, Paul-Greifzu-Str. 22) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Galerie



Außenansicht Eingangsbereich



Außenansicht Gartenseite



Außenansicht von Gartenseite



Souterrain-Wohnung- Terrasse



Zugang zu Souterrain-Wohnung



Erdgeschoss links - Wohnzimmer



Erdgeschoss links - Badezimmer



Erdgeschoss links - Flurbereich



Küche



1. Obergeschoss links - Wohnzimmer



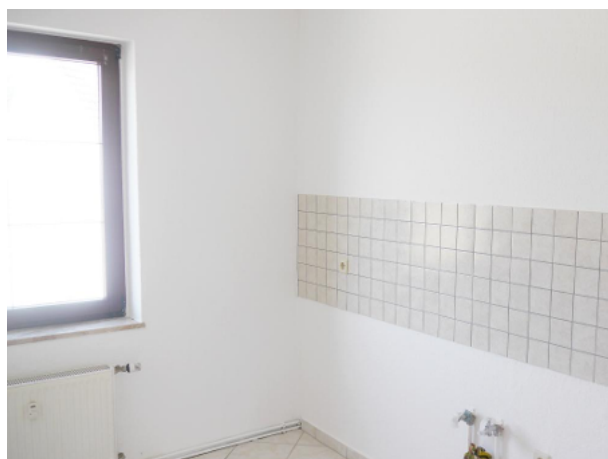
1. Obergeschoss links - Wohnzimmer



1. Obergeschoss links - Flurbereich



1. Obergeschoss links - Badezimmer



1. Obergeschoss links - Küche



Dachgeschoss rechts - Küche



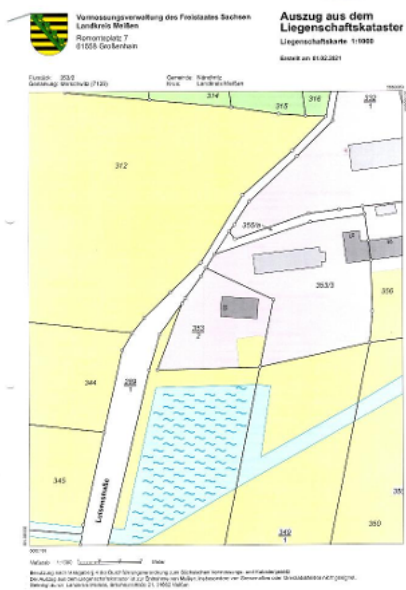
Dachgeschoss rechts - Badezimmer



Dachgeschoss rechts - Wohnzimmer



Dachgeschoss rechts - Schlafzimmer



Liegenschaftskarte



Außenansicht



Hauszugang - Nordseite



Hauszugang - Nordseite



Hauszugang - Nordseite



P1310043 Außenansicht von Gartenseite



Kläranlage



Wäsche-Trockenplatz



Gartenbereich



Umgebung



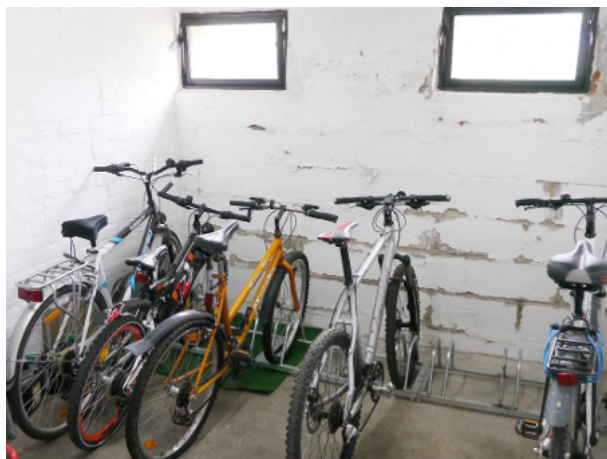
Umgebung



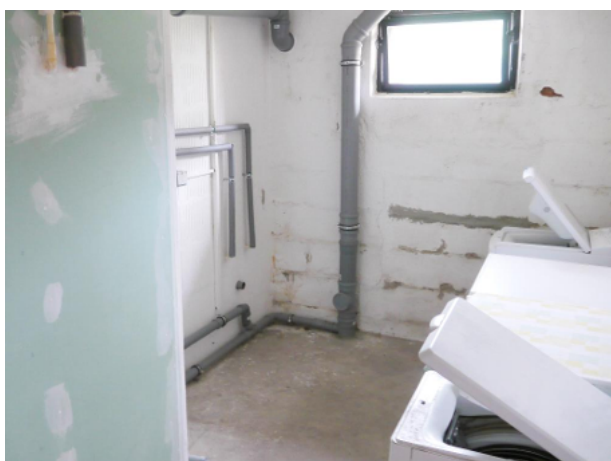
Zufahrt zum Wohnhaus



Zufahrt zum Wohnhaus



Kellergeschoss Fahrradraum für Mieter



Kellergeschoss - Waschmaschinenraum für Mieter



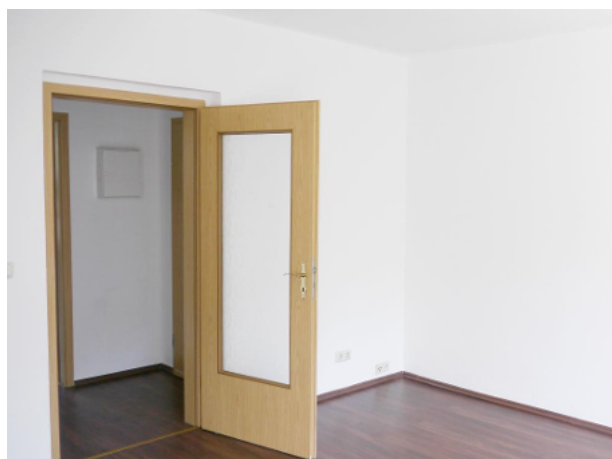
Erdgeschoss rechts - Wohnraum



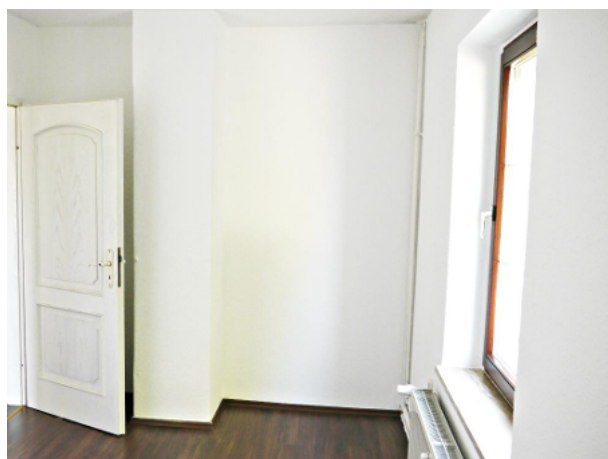
Erdgeschoss rechts - Wohnraum



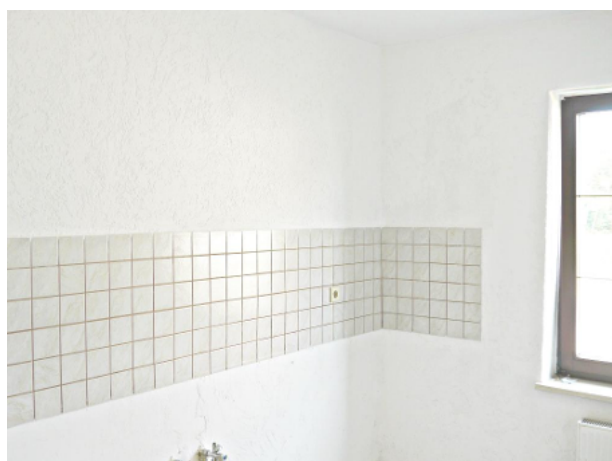
Erdgeschoss rechts - Wohnraum



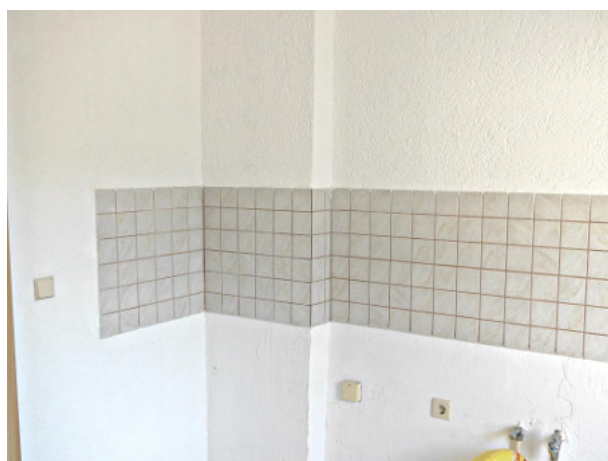
Erdgeschoss rechts - Wohnraum



Erdgeschoss rechts - Wohnraum



Erdgeschoss rechts - Küche



Erdgeschoss rechts - Küche



Erdgeschoss rechts - Flurbereich



Erdgeschoss rechts - Badezimmer



1. Obergeschoss rechts - Wohnraum



1. Obergeschoss rechts - Wohnraum



1. Obergeschoss rechts - Wohnraum



1. Obergeschoss rechts - Wohnraum



1. Obergeschoss rechts - Badezimmer



1. Obergeschoss rechts - Flurbereich



Souterrainwohnung - Küche



Souterrainwohnung - Küche



Souterrainwohnung - Küche



Souterrainwohnung - Wohnraum



Souterrainwohnung - Zugang Dusche und
Abstellraum



Souterrainwohnung - Abstellraum



Souterrainwohnung - Badezimmer



Souterrainwohnung - Badezimmer mit Dusche



Souterrainwohnung - Flurbereich



Souterrainwohnung - Terrasse

Agentur

Das Angebot wird betreut von

Firma:	D&M Harz Immobilien
Adresse:	Paul-Greifzu-Straße 22 DE-01591 Riesa Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Landratsamt Meißen
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	erteilt am 10.03.2016 AZ:10202.121.27-34c/2016wu
USt-IdNr:	DE276779974
Vertretungsberechtigter:	Dieter Harz
Webseite:	http://wohnen-riesa.de

Ihr Ansprechpartner

Name:	Herr Marco Harz
Telefon:	03525/520050
Fax:	03525/520049
E-Mail:	m.harz@wohnen-riesa.de