

**ländl. Anwesen, Teilvermietet, 5WE + 107qm Gewerbefl. \*nur 900,- Euro/m<sup>2</sup>, JNKM über 40T€ mgl.!**



Scharnhorststraße 12, 06686 Großgörschen

## Details

|                 |                   |                           |                |
|-----------------|-------------------|---------------------------|----------------|
| externe Objnr   | RA-3773           | Ort                       | Großgörschen   |
| Betreuer        | René Anscheit     | Land                      | Deutschland    |
| Objektart       | Haus              | Bundesland                | Sachsen-Anhalt |
| Objektyp        | Dreiseitenhof     | Kaufpreis                 | 385.000 €      |
| Nutzungsart     | Wohnen            | Kaufpreis pro qm          | 899,53 €       |
| Vermarktungsart | Kauf              | mtl. Mieteinnahmen (Ist)  | 550 €          |
| Straße          | Scharnhorststraße | mtl. Mieteinnahmen (Soll) | 3.464 €        |
| Hausnummer      | 12                | Provisionspflichtig       | Ja             |
| PLZ             | 06686             | Käuferprovision (Aussen)  | 3 %            |

|                                 |                      |                        |                              |
|---------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------------|
| Verkäuferprovision (Innen)      | 3 %                  | Stellplatzart          | Garage, Stellplatz im Freien |
| Wohnfläche                      | 428 m <sup>2</sup>   | Boden                  | Laminat, Dielen              |
| Nutzfläche                      | 372 m <sup>2</sup>   | Bad                    | Fenster, Dusche, Wanne       |
| Anzahl Zimmer                   | 18                   | Balkon                 | Ja                           |
| Anzahl Balkone                  | 3                    | Balkon/Terrasse        | Ja                           |
| Gesamtfläche                    | 800 m <sup>2</sup>   | Gäste WC               | Ja                           |
| Einliegerwohnung                | Ja                   | Abstellraum            | Ja                           |
| Grundstücksgröße                | 1.550 m <sup>2</sup> | Fahrradraum            | Ja                           |
| Anzahl Stellplätze              | 5                    | Kabel Sat TV           | Ja                           |
| Gewerbefläche                   | 107 m <sup>2</sup>   | Gartennutzung          | Ja                           |
| Anzahl sep. WC                  | 2                    | Dachboden              | Ja                           |
| Anzahl Wohneinheiten            | 5                    | Kamin                  | Ja                           |
| Anzahl                          | 1                    | Verfügbar ab (Text)    | sofort                       |
| Gewerbereinheiten               |                      | Vermietet              | Ja                           |
| Baujahr                         | 1900                 | Gewerbliche Nutzung    | Ja                           |
| Jahr der letzten Modernisierung | 1998                 | Dist.Kindergarten (km) | 0,2 km                       |
| Zustand                         | Teilsaniert          | Dist.Grundschule (km)  | 7 km                         |
| Energieausweis                  | ist in Arbeit        | Dist. Realschule (km)  | 7 km                         |
| Warmwasser enthalten            | Ja                   | Dist. Gymnasium (km)   | 7 km                         |
| Heizungsart                     | Zentralheizung       | Dist.Autobahn (km)     | 6 km                         |
| Befeuerung                      | Öl                   |                        |                              |

## Beschreibung

Genügend Platz! - Ideal für den Handwerksbetrieb, die ganz große Familie und/oder als Kapital-Anlage, für Dein Projekt!

Zum Verkauf steht ein teilvermieteter Landhof mit insgesamt ca. 428 qm Wohnfläche und ca. 107 qm Gewerbefläche + 85qm Ausbaupotential im Dachgeschoss und jede Menge Nutzfläche, verteilt auf 2 Doppel-Häuser, auf einem 1.550 großen Grundstück.

Das Anwesen verfügt über 5 Wohnungen, wovon eine aktuell zur Sanierung entkernt ist sowie eine Laden-Gewerbereinheit. Die Einheiten in Übersicht;

Haus 1

EG;

- 107 qm Gewerbeinheit, ehem. kleine Gaststätte mit Tresen, Tischen und Stühlen + Sanitäreinrichtung mit insgesamt 3 Zugängen

- 83 qm 2,5-Raum-Wohnung, frei

OG:

- 70 qm 2-Zimmer-Wohnung, vermietet
- 115 qm 4-Zimmer-Wohnung, im entkernten Zustand

#### Haus 2

- 110 qm 3-Zimmer mit Balkon, leerstehend
- 50 qm 2-Zimmer mit Balkon, vermietet

Die aktuelle IST-Miete der beiden vermieteten Wohnung beträgt 7.920, - Euro p.A.

Die KM beträgt im Einzelnen für die kleine 2-Raum-WE; 5,20 Euro/m<sup>2</sup> und für die große 2-Raum-WE; 5,12 Euro/m<sup>2</sup>

Die Mieten wurden am 01.06.2024 angepasst.

Beide Häuser verfügen über eine separate Öl-Zentral-Heizungsanlage, wovon eine mit einer WW-Solaranlage ergänzt ist.

Mit Sanierung der entkernten Wohnung können hier Mieteinnahmen von über 40.000, - Euro/p.A. generiert werden!

Die 2 Leerwohnungen sind im Prinzip sofort beziehbar.

## Lage

Ländlich und doch zentral, zum Großraum Leipzig/Halle! - In nur 30 Auto-Minuten erreicht man über die nahe gelegene BAB 38 die Städte Leipzig UND Halle.

Das Objekt befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde Großgörschen, einem Ortsteil der Stadt Lützen, in Sachsen-Anhalt, im Burgenlandkreis.

## Sonstige Angaben

Auf Wunsch stehen wir Ihnen gern persönlich mit weiteren Informationen zum Objekt und Eigentümer zur Verfügung. Bitte geben Sie uns dazu Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift nebst Tel.-Nr.) bekannt.

Die zu zahlende Maklerprovision beträgt für den/die Käufer/in 3 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem beurkundeten Kaufpreis und ist verdient und fällig mit rechtswirksamen zustande gekommenen des Kaufvertrag.

Angebote werden nur mit Finanzierungsnachweis und vollständigen Kontaktdaten entgegengenommen.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

Unsere unabhängigen FINANZIERUNGSEXPERTEN unterbreiten Ihnen gern ein auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Finanzierungsangebot. So können wir einen günstigen Zinssatz sowie eine schnelle Angebotserarbeitung garantieren.

Haftungsausschluss;

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die der Leipzig estate Ihr Immobilienexperte GmbH von Auftraggebern und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben wird durch uns als Maklerfirma nicht übernommen.

Sie haben eine Immobilie, die Sie vermieten oder verkaufen möchten? Gern stehen wir (8 Makler!) Ihnen mit unserer Dienstleistung zur Verfügung. - Rufen Sie einfach an! Tel. 0341-904 79 71.

Ihre Immobilienmakler in Leipzig und Umgebung.

## Rechtshinweis

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf oder -vermietung ist nicht ausgeschlossen.





Luftbild Nordseite



Straßenansicht



Hof



Haus 2





Hus 2



Blick in den Hof



Garten



WaMa-Raum mit Dusche im EG Haus 2



Eingang Haus 2



Küche, 3-Zi-Wohnung





Flur, 4-Zi.-Wg.



Kinderz, 4-Zi.-Wg.



Bad, 4-Zi.-Wg.



Balkon, 4-Zi.-Wg.



Kinderz. 2, 4-Zi.-Wg.



Wohnz, 4-Zi.-Wg.





ehm. Gastraum



Gewerbefläche



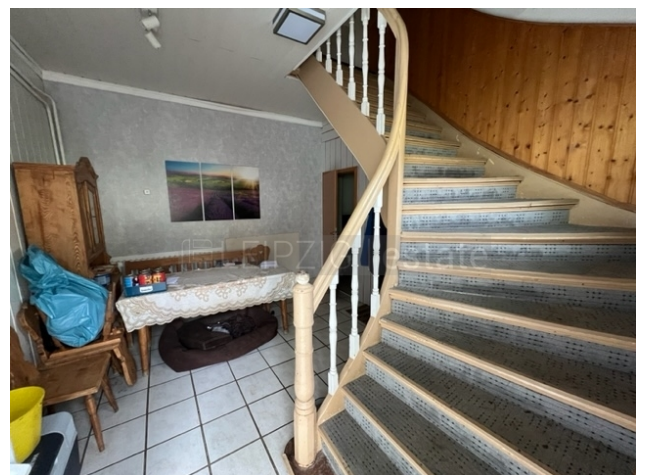
Gewerbefläche



Gewerbefläche



Gewerbefläche



Treppenhaus Haus 1





Dachboden



Garage 3



Garage 1



Garage 2



IMG\_9164



Grundriss Haus 1, EG





Grundriss Haus 1, OG

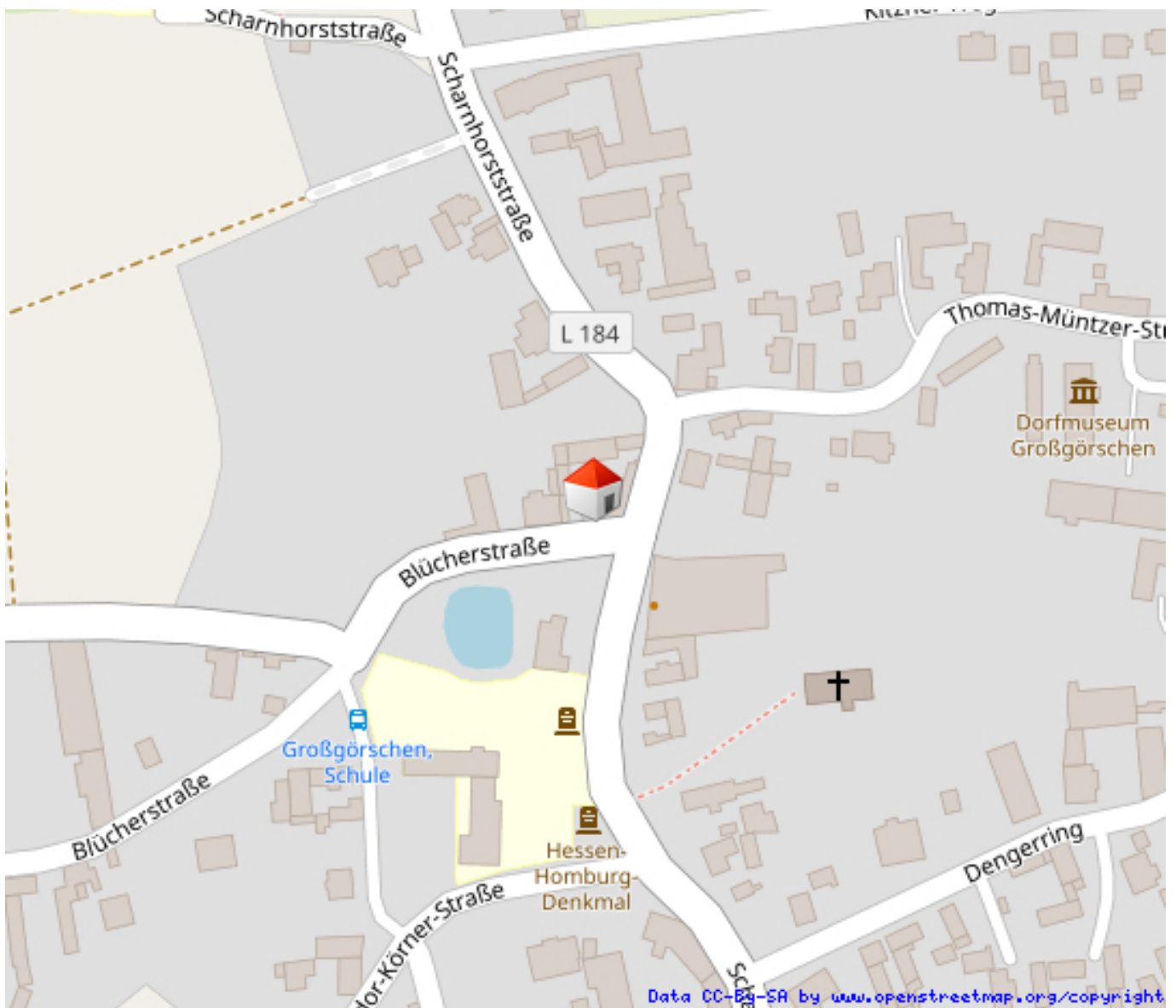


Haus 2, 2-Zi. 50qm



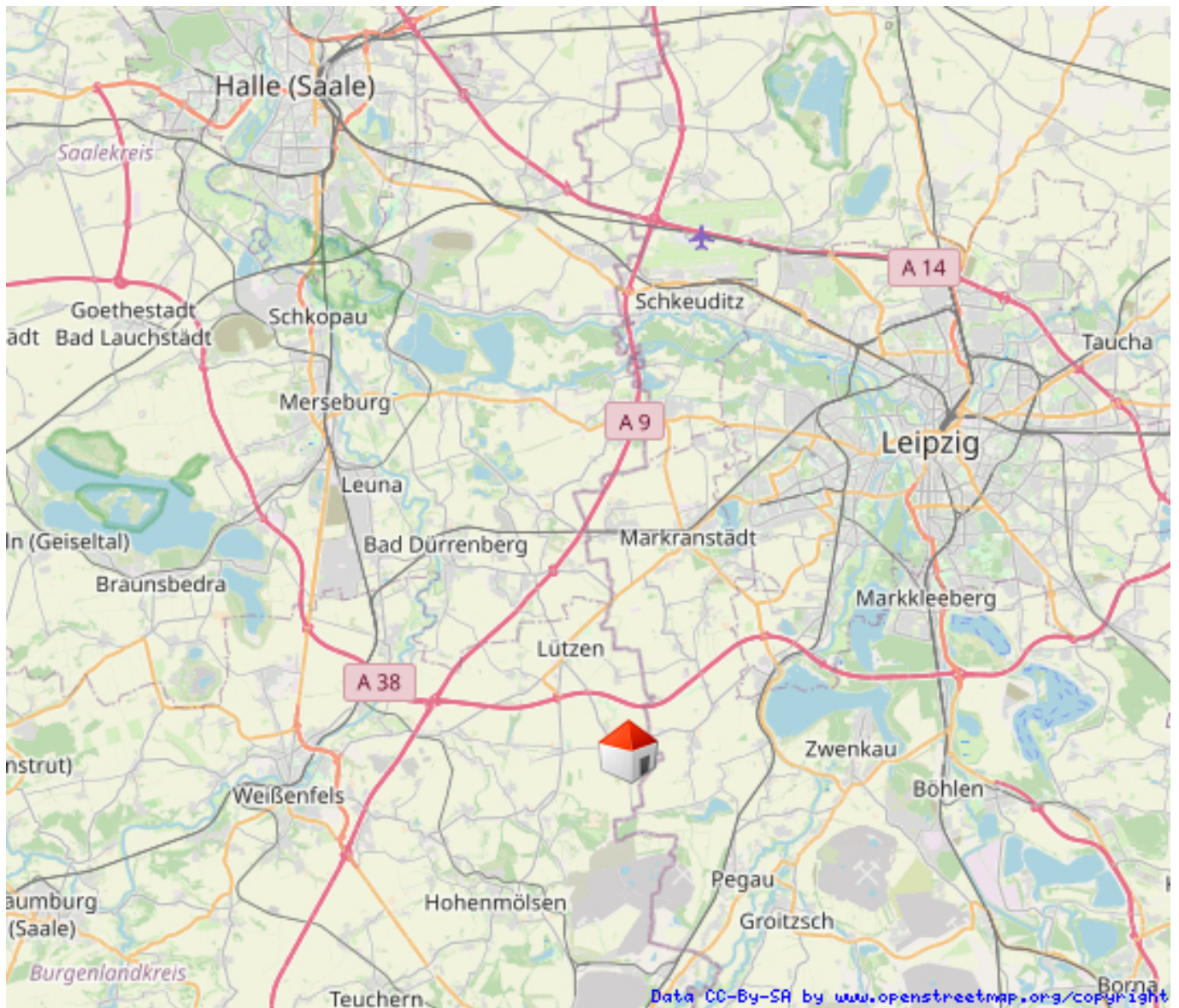


Haus 2, 3-Zi. Wg



Mikrolage





Lage im Ballungsraum