

**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
Objekttyp	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 %

Ihr Ansprechpartner

Firma Ivonne Tews

LEIPZIG estate Tews, Ohnesorge, Kupferschmied, Anscheit GbR

Waldstraße 55

04105 Leipzig

Tel./Mobil: 01788252627 /

Email: info@leipzig-estate.de

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
Gesamtafläche	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
Gewerbeeinheiten		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 Doppelhäuser, auf einem 1.550 großen Grundstück.

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

### Haus 1

EG;

- 107 qm Gewerbeeinheit, 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 zuführen. Bei Zu widerhandlung 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



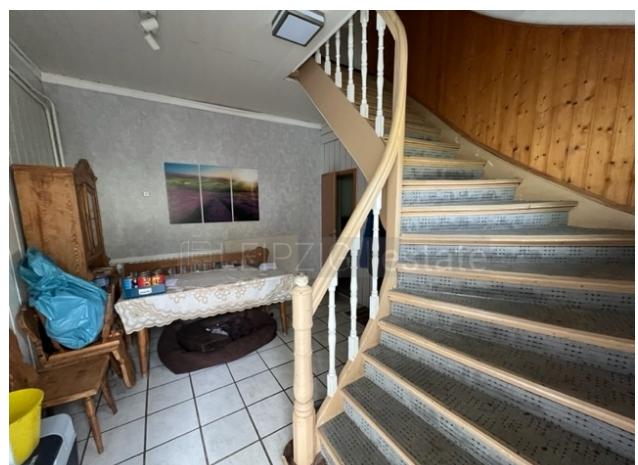
Gewerbefläche



Gewerbefläche



Gewerbefläche



Treppenhaus Haus 1



Dachboden



Garage 3



Garage 1



Garage 2



IMG\_9164

Ihr Ansprechpartner

Firma Ivolle Tews

LEIPZIG estate Tews, Ohnesorge, Kupferschmied, Anscheit GbR

Waldstraße 55

04105 Leipzig

Tel./Mobil: 01788252627 /

Email: [info@leipzig-estate.de](mailto:info@leipzig-estate.de)



Grundriss Haus 1, EG

Ihr Ansprechpartner

Firma Ivonne Tews

LEIPZIG estate Tews, Ohnesorge, Kupferschmied, Anscheit GbR

Waldstraße 55

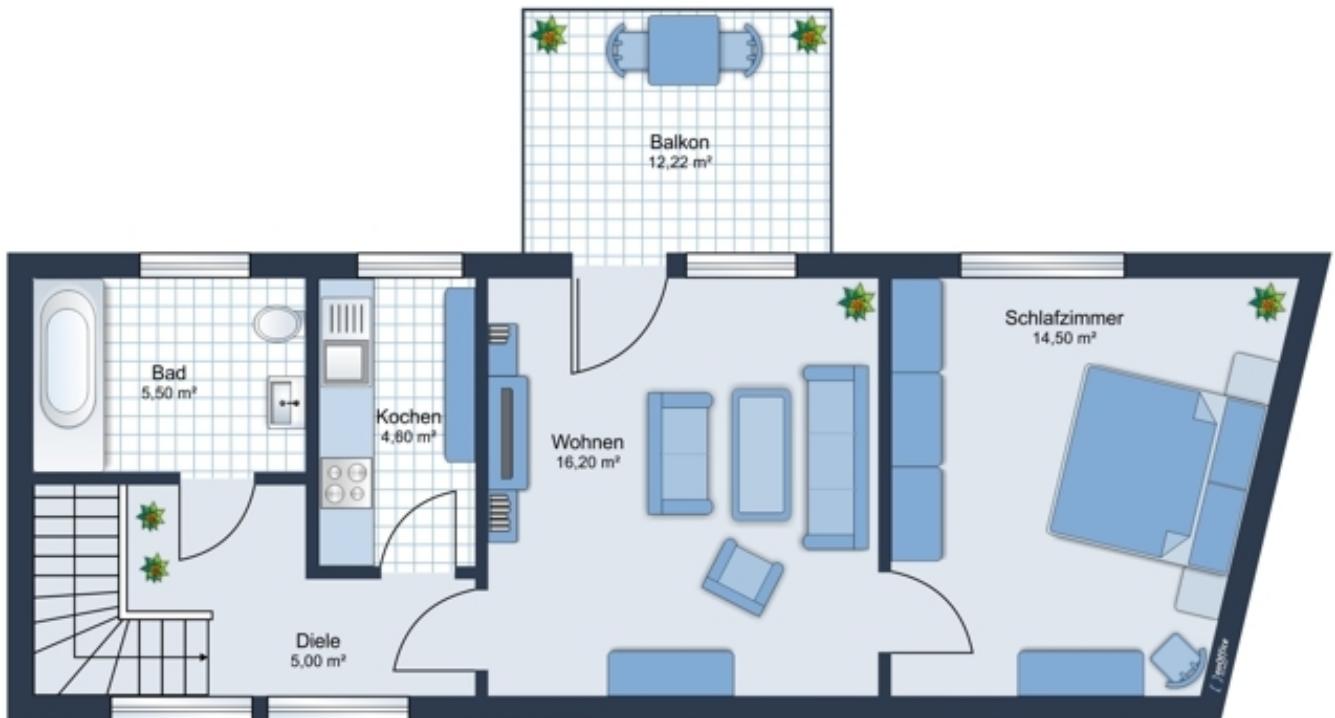
04105 Leipzig

Tel./Mobil: 01788252627 /

Email: [info@leipzig-estate.de](mailto:info@leipzig-estate.de)



Grundriss Haus 1, OG



Haus 2, 2-Zi. 50qm

Ihr Ansprechpartner

Firma Ivonne Tews

LEIPZIG estate Tews, Ohnesorge, Kupferschmied, Anscheit GbR

Waldstraße 55

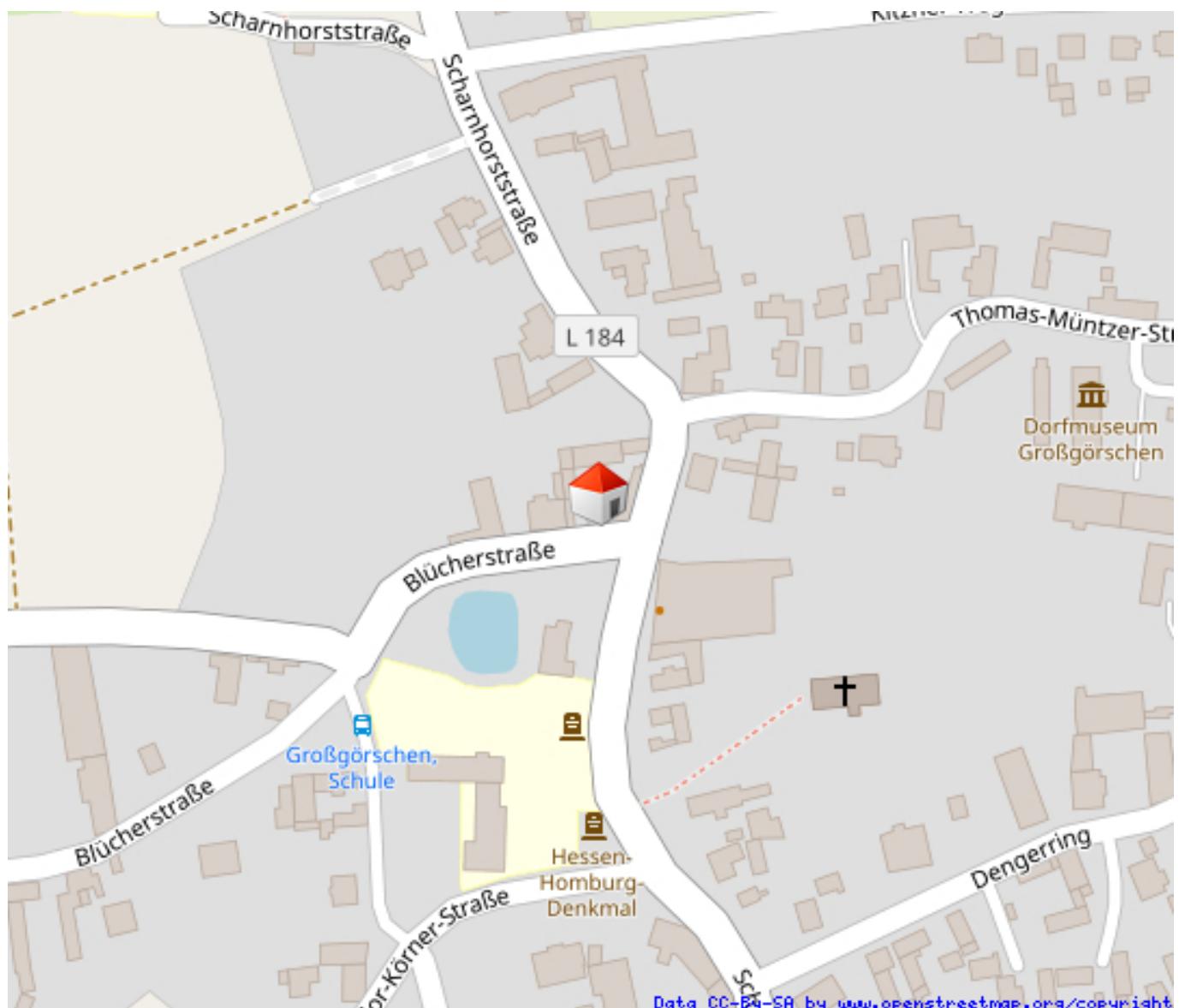
04105 Leipzig

Tel./Mobil: 01788252627 /

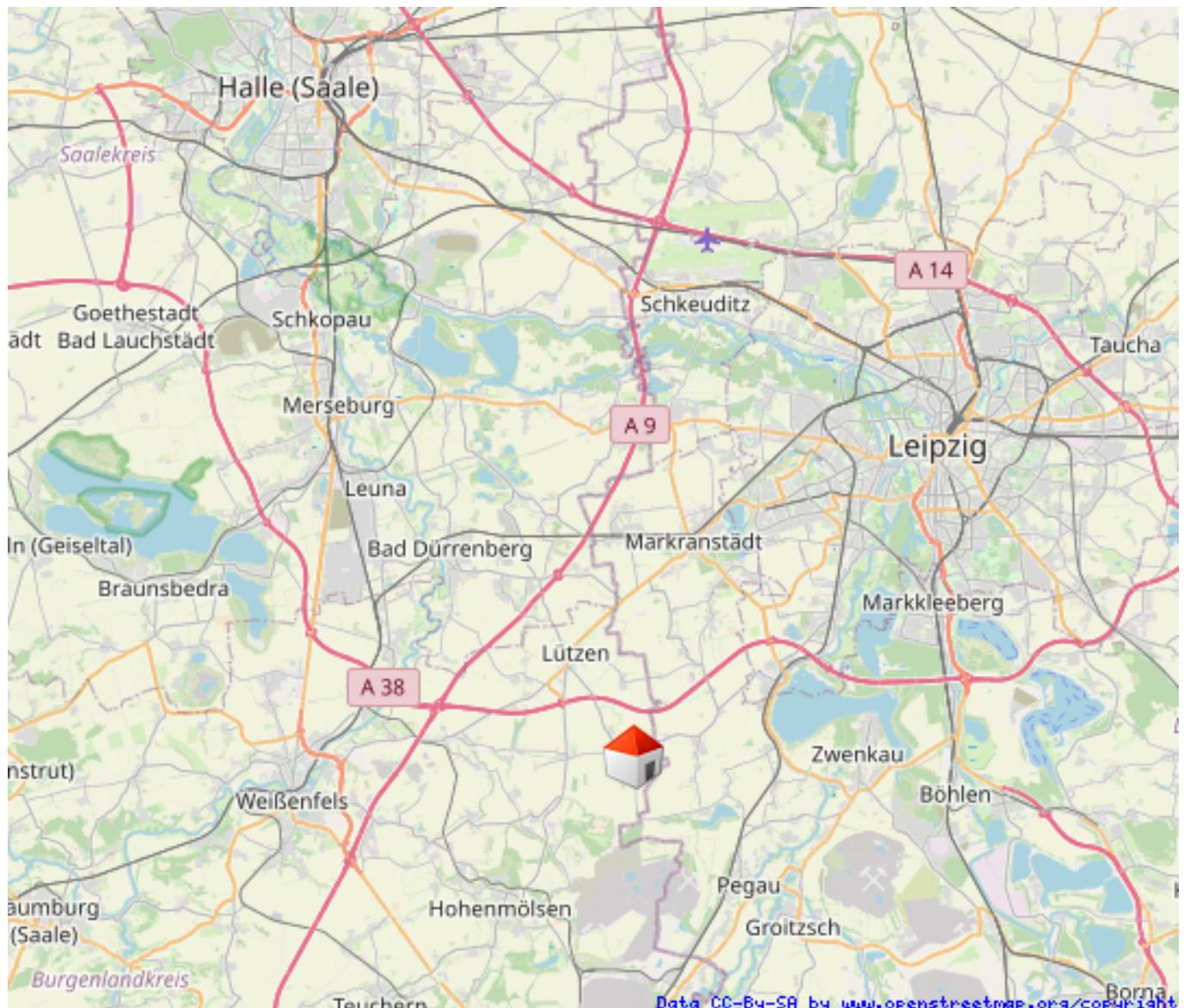
Email: [info@leipzig-estate.de](mailto:info@leipzig-estate.de)



Haus 2, 3-Zi. Wg



Mikrolage



Lage im Ballungsraum