

2-Zi-ETW, Neub. der 90iger, mit gr. Balk. in zentrumsnaher Lage, zur Eigennutzung oder Kapitalanlage



08393 Meerane

Details

externe Objnr	RA-4200	PLZ	08393
Betreuer	René Anscheit	Ort	Meerane
Objektart	Wohnung	Land	Deutschland
Objekttyp	Etagenwohnung	Bundesland	Sachsen
Nutzungsart	Wohnen	Kaufpreis	65.000 €
Vermarktungsart	Kauf	Kaufpreis pro qm	989,35 €

Hausgeld	234,99 €	Baujahr lt.	1994
Provisionspflichtig	Ja	Energieausweis	
Käuferprovision (Aussen)	2.750,00 Euro	wesentlicher	Gas
Wohnfläche	66 m ²	Energieträger	
Anzahl Zimmer	2	Heizungsart	Zentralheizung
Anzahl Balkone	1	Befeuerung	Gas
Gesamtfläche	66 m ²	Boden	Laminat, Fliesen
Anzahl Schlafzimmer	1	Bad	Wanne
MEA	79,572/10.000	Balkon	Ja
Baujahr	1994	Abstellraum	Ja
Jahr der letzten	2023	Kellerraum	Ja
Modernisierung		Ausrichtung	Südost
Zustand	Gepflegt	Balkon/Terrasse	
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Unterkellert	Ja
Endenergieverbrauch	118 kWh/(m ² a)	Verfügbar ab (Text)	sofort
Energieausweis gültig bis	23.07.2027	Dist.Autobahn (km)	4,8 km
Energieeffizienzklasse	D	Dist.Zentrum (km)	0,2 km
Warmwasser enthalten	Ja		

Beschreibung

Zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage; attraktive 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Meerane!

Zum Verkauf steht eine großzügige 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 65,7 m² Wohnfläche in zentraler Innenstadtlage von Meerane. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1994 errichteten Neubaus mit insgesamt 14 Wohneinheiten.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Balkon in Süd-Ost-Ausrichtung, der vom Wohnzimmer aus über eine große Terrassentür zugänglich ist. Weiterhin stehen eine geräumige, geflieste Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie ein separates Kellerabteil zur Verfügung.

Die Wohnung steht aktuell leer und bietet die Möglichkeit, nach individuellen Renovierungs- und Gestaltungsmaßnahmen zeitnah selbst genutzt oder vermietet zu werden.

Die realistisch erzielbare Miete beträgt in etwa 6,- Euro/m² Wfl.
Wirtschaftlichen Übersicht;

KM-Soll: 395,00 Euro (p.A. 4.740,- Euro)
BKVz.-Soll: 180,00 Euro
WM-Soll: 575,00 Euro
HG 2027: 234,99 Euro *

Soll-Überschuss (WM-HG), anfänglich; 340,01 Euro/Monat bzw. 4.080,12 Euro p.A

*Im Hausgeld sind 104,92 Euro/Monat für die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten, inkl. Rücklagenzuführung eingeplant. Die jährliche Zuführung in die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt dabei anteilig 705,98 Euro/Jahr (46,09 Euro/Monat). Der Zufluss in die Rücklage der Gemeinschaft beträgt aktuell 4.929, - Euro/Jahr und weist einen Stand aus der letzten HGA 2025 iHv. rd. 11.000, - Euro aus.

Die Heizung wurde erst im Jahr 2023 erneuert, womit dieses Thema für die nächsten Jahre schon mal vom Tisch ist.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver und zentraler Wohnlage von Meerane, einer Kleinstadt mit etwa 15.000 Einwohnern, im Nordwesten des Landkreises Zwickau, in Sachsen gelegen.

Die Badener Straße 13a liegt hier ideal zwischen der historischen Innenstadt und dem Bahnhof, jeweils nur 3 Gehminuten entfernt, wodurch sowohl kurze Wege im Alltag als auch eine hervorragende Verkehrsanbindung in das Umland wie auch zu den größeren Städten, wie z.B. Zwickau oder Altenburg gewährleistet ist. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich entsprechend in unmittelbarer Umgebung auf kurzen Wegen.

Generell bietet die ehemalige Textilstadt eine hervorragende Verkehrsanbindung. So ist die Autobahn A4 in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Wirtschaftsregionen Leipzig, Chemnitz und Dresden. Damit eignet sich die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Pendler und Kapitalanleger.

Ausstattung Beschreibung

- gr. Balkon in Süd-Ost -Ausrichtung
- große Küche, gefliest
- großes Wohnzimmer
- Laminat
- Bad mit Wanne
- Abstellkammer in Wohnung
- Trockenraum im Keller

Sonstige Angaben

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

Die zu zahlende Maklerprovision beträgt für den Käufer Pauschal 2.750,- Euro inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer und ist verdient und zahlbar bei Vertragsabschluss. Eine Änderung der Kaufoption bleibt Vorbehalten und endbindet den Erwerber auch bei einer späteren Abweichung von den Angebotskonditionen nicht von der Provisionspflicht.

Haftungsausschluss:

Alle Angaben und Unterlagen haben wir vom Eigentümer oder Dritten erhalten. Für deren Richtigkeit können wir trotz gewissenhafter Prüfung keine Gewähr übernehmen.

Das Angebot ist freibleibend, einen Zwischenverkauf an Dritte behält sich der Auftraggeber vor.

Jeder LEIPZIG|estate-Makler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen und für den Inhalt der Immobilienanzeige selbst verantwortlich.

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.



Hausansicht



Treppenhaus



Flur



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer-Balkon



Balkon



Küche



Küche



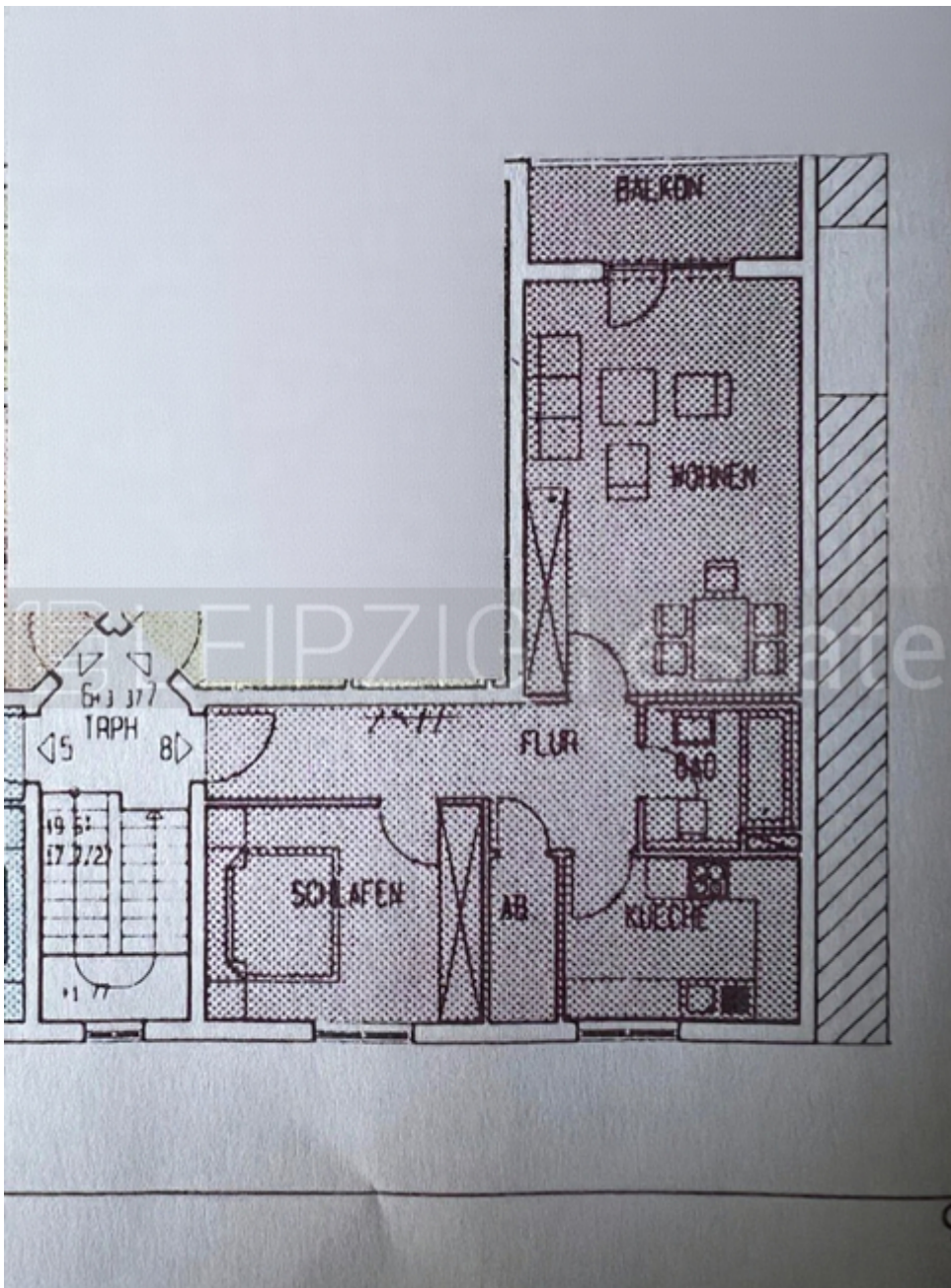
Schlafzimmer



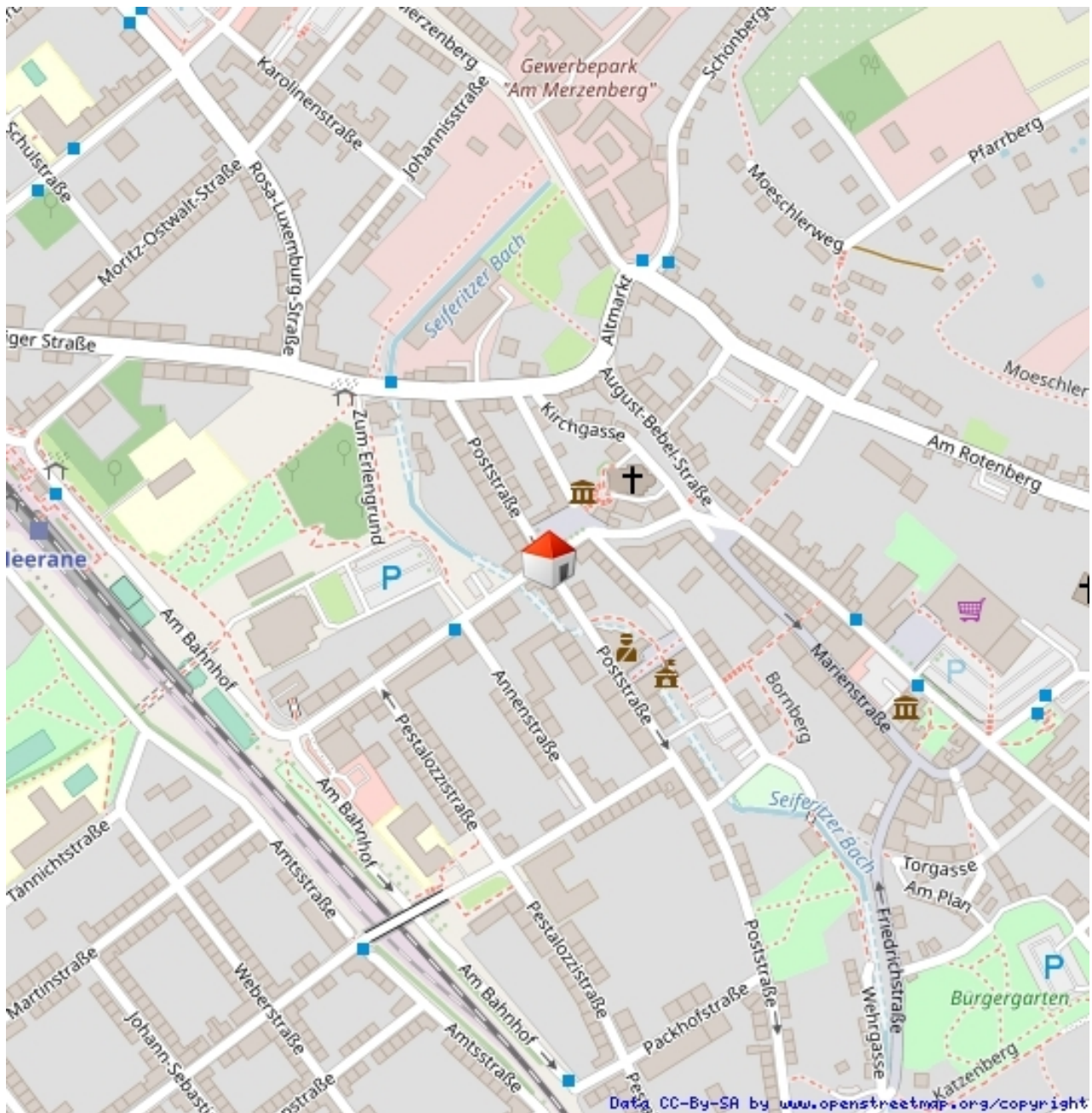
Schlafzimmer



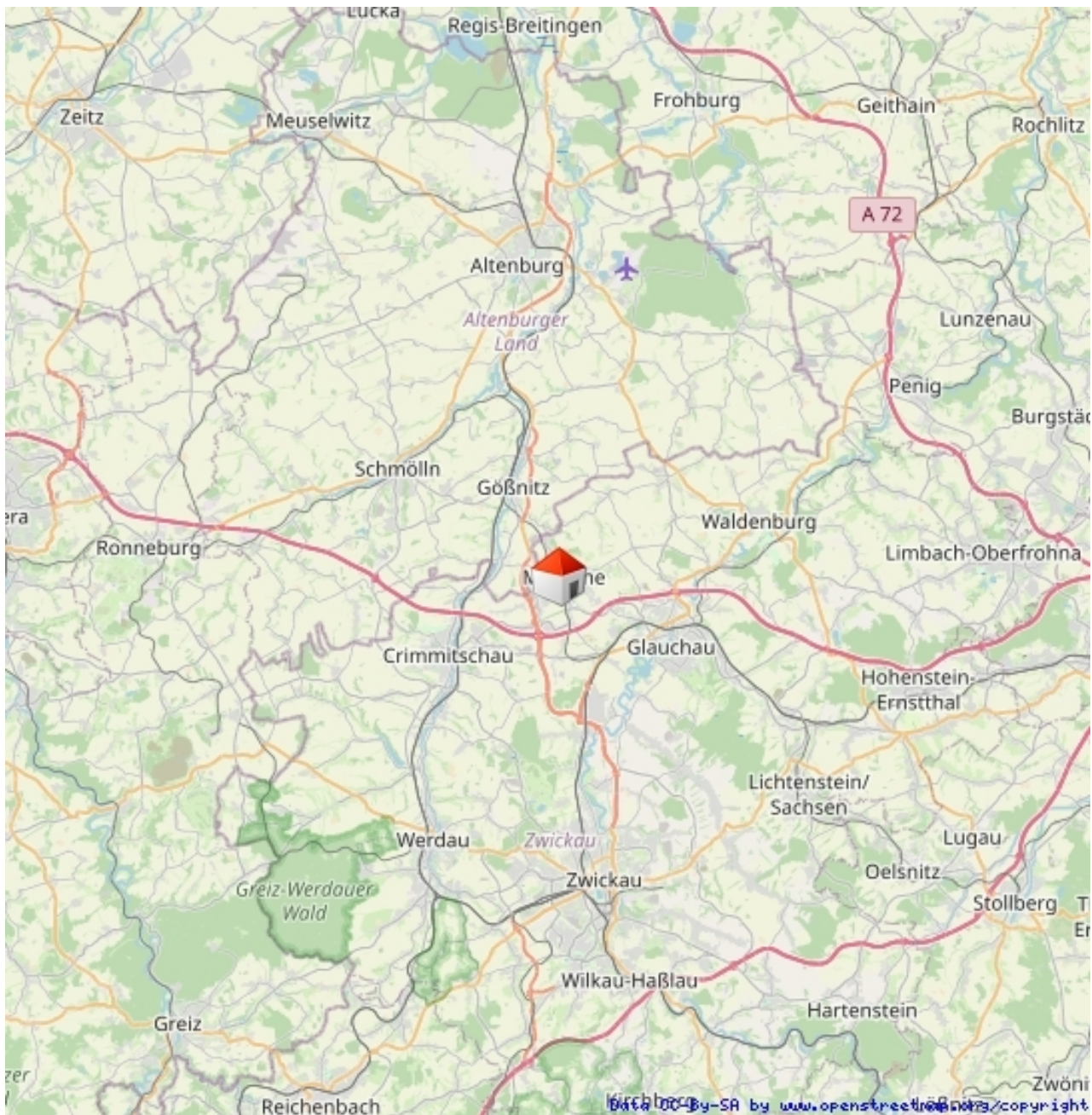
Bad



Grundriss



Stadtlage



Makrolage