

SANIERTES MEHRFAMILIENHAUS



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Exposé-ID:	3954
Objektart:	Mehrfamilienhaus
Lage:	01917 Kamenz
Baujahr:	1888
Grundstücksfläche:	1.675,00 m ²
Zimmer:	11
Wohnfläche:	387,00 m ²
Käuferprovision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis:	497.500,00 €

OBJEKTBESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in Kamenz in zentraler Lage. Das zunächst straßenseitig unscheinbar wirkende Reihenmittelhaus wurde im Jahr 2004 umfassend saniert und aufwändig umgestaltet. Das auf einem 1.675 m² großen Grundstück stehende Mehrfamilienhaus mit Hinterhaus verfügt über eine Wohnfläche von rund 387 m², verteilt auf drei Wohneinheiten und ein Studio-Apartment/Partyraum. Diese bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, als Mehrgenerationenhaus oder zur teilweisen oder vollständigen Vermietung. Zusätzliches Potenzial bietet der großzügige Partyraum im Anbau, welcher sich zu einer abgeschlossenen Einheit mit geringem Aufwand umgestalten lässt und gegebenenfalls als separate Ferien- oder Singlewohnung genutzt werden kann.

Das Anwesen wird durch eine befestigte Terrasse, einen Carport sowie einen weitläufigen Gartenbereich ergänzt. Besonders hervorzuheben ist die rückwärtige Zufahrt zum Grundstück, die im historischen Stadtgebiet von Kamenz eine Besonderheit darstellt. Die bisherige Nutzung umfasste innerfamiliär drei Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit sowie besagtem Partyraum. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Vorderhauses verfügt über eine interne Treppe zur darüber liegenden Wohnung. Insofern kann aus diesen beiden Einheiten die zukünftige Hauptwohnung entstehen. Die Wohnung im Dachgeschoss des Vorderhauses ist derzeit vermietet; mit Verkauf würde diese schnellstmöglich geräumt werden.

Das im Jahr 1888 errichtete Gebäude beherbergte ursprünglich eine der rund 30 Bäckereien der Stadt Kamenz, die "Bäckerei mit Kaffeeausschank" von Edwin Preusche. Über den Verkaufsräumen befand sich die Wohnung der Bäckerfamilie, während im hinteren Bereich die Backstube sowie das Mehllager untergebracht waren.

Ein Teil des Vorderhauses ist mit einem historischen Gewölbekeller aus Bruchsteinmauerwerk unterkellert.

LAGEBESCHREIBUNG

Das Grundstück befindet sich in einem historisch gewachsenen Wohngebiet nahe des Kamenzer Stadtzentrums. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch wohnbauliche Nutzung mit kleineren Ladengeschäften gekennzeichnet. Die Erschließung erfolgt mit Fahrzeugen von der nördlichen rückwärtigen Seite. Das Vorderhaus grenzt an die Bautzner Straße. Einkaufsmärkte, Restaurants und Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die Stadt Kamenz liegt nach Inkrafttreten der Verwaltungsreform vom 01.08.2008 im Landkreis Bautzen und hat ca. 17.000 Einwohner. Die Landeshauptstadt Dresden liegt ca. 37 km entfernt. Bautzen befindet sich in ca. 25 km, Bischofswerda ca. 19 km, Hoyerswerda ca. 28 km Entfernung. Die Anschlussstelle der BAB 4 (Dresden - Bautzen) erreichen Sie in ca. 11 Kilometern, in ca. 31 km Entfernung befindet sich die Anschlussstelle der BAB 13 (Dresden - Berlin). Es besteht ein halbstündiger S Bahn Verkehr nach Dresden-Neustadt mit Halt in Dresden Klotzsche, die Fahrzeit beträgt 43 min.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Einrichtungen, Verwaltungen, Banken sind im Stadtzentrum vorhanden. Kamenz verfügt über mehrere Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschulen, Gymnasien und Berufsschulen. Eine gute medizinische Versorgung ist durch das Krankenhaus, zahlreiche Arztpraxen und Apotheken im Stadtgebiet gegeben.

AUSSTATTUNG

Der Gebäudekomplex setzt sich aus einem 1888 errichteten Vorderhaus und einem 1900 erweiterten Hinterhaus zusammen, die über ein gemeinsames, massiv in Granitstein errichtetes Treppenhaus miteinander verbunden sind. Im Jahr 2004 wurde der gesamte Komplex umfangreich umgebaut und saniert – dabei wurden die Elektroinstallation erneuert, sämtliche Fenster ausgetauscht, das Dachgeschoss ausgebaut sowie die Heizungsanlage modernisiert. Die Beheizung erfolgt heute über zwei Gasthermen, die Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer. In den Gemeinschaftsflächen sind Terrazzofliesen verlegt, alle Fenster sind als Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgeführt.

Es gab umfangreiche Grundrissveränderungen. Sämtliche Umbauten sind genehmigt und wurden durch ein Ingenieurbüro geplant und geleitet.

Vorderhaus

Das Erdgeschoss beherbergt derzeit eine Büroeinheit von ca. 85 m², die sich ohne größeren Aufwand in Wohnraum zurückwandeln lässt. Über eine innenliegende Treppe erschließt sich das Obergeschoss mit ca. 88 m² Wohnfläche: Schlafräume, Bad sowie eine großzügige Wohn-Essküche mit rund 3 m Deckenhöhe, Kamin und moderner Einbauküche. Der Zustand dieser Einheit ist sehr gepflegt. Es ist vorstellbar, dass dies die Hauptwohnung über zwei Ebenen werden kann, die

REPPE

IMMOBILIEN

zukünftige Wohnfläche würde 173 m² betragen. Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Wohnung mit ca. 100 m², die im Zuge der Sanierung bis in den Dachspitz geöffnet wurde und über einen Balkon verfügt. Diese Wohnung ist derzeit vermietet.

Hinterhaus

Vom Treppenhaus des Obergeschosses erschließt sich eine Einliegerwohnung mit ca. 60 m², ausgestattet mit Küche, Bad sowie Wohn- und Schlafzimmer – einfacher im Standard, jedoch ebenfalls in gepflegtem Zustand. Das Erdgeschoss bietet einen ca. 55 m² großen Raum mit Küche, Bad, Sauna und direktem Terrassenzugang. Derzeit als Freizeit- und Partybereich genutzt, ließe sich die Fläche auch als reizvolles Studioapartment verwenden oder vermieten. Der Partyraum hat neben dem Terrassenzugang eine eigene, vollwertige Wohnungseingangstür.

Außenbereich

Hinter dem Hinterhaus schließt sich eine mit Granitpflaster befestigte Terrasse an, gefolgt von einem Stellplatzbereich mit großem Carport und Verschlag. Den Abschluss des insgesamt ca. 1.675 m² großen Grundstücks bildet ein weitläufiger Gartenbereich mit Obstgehölzen und der rückwärtigen Einfahrt. Diese Wohnung ist derzeit vermietet und wird mit Verkauf des Hauses schnellstmöglich beräumt.

SONSTIGES

Baujahr: 1888

Heizungsart: Etagenheizung

Befuerung/Energieträger: Erdgas leicht

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 228,8 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: G

Energie mit Warmwasser: Nein

Der Verkauf findet freihändig statt. Wir handeln im direkten Auftrag des Eigentümers. Alle Angaben, Abmessungen, Darstellungen und Preisangaben sind nach bestem Wissen und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Dritten übermittelt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die Grundrisszeichnungen sind nicht maßstabsgetreu, entsprechen aber annähernd den Raumaufteilungen. Sie dienen lediglich zum Veranschaulichen der vorhandenen Wohn- und Nutzflächen.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma REPPE IMMOBILIEN GMBH die in den Objektdetails aufgeführte Maklerprovision. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

REPPE IMMOBILIEN GMBH

Weigangstraße 1 | 02625 Bautzen

T: +49 (0) 3591 53 26 26

F: +49 (0) 3591 53 25 46

M: info@reppe-immobilien.de

Internet: www.reppe-immobilien.de

Geschäftsführer: Frank Reppe

Amtsgericht Dresden HRB 16388

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Das Objekt kann nach vorheriger Absprache kurzfristig besichtigt werden.

Die Bilder wurden mit KI aufgehellt aber nicht verändert.

ANSPRECHPARTNER

Herr Cornelius Reppe

REPP E

IMMOBILIEN



Blick aus dem Hof



Hauseingangflur

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Treppenhaus Erdgeschoss

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Wohnungseingangstür Vorderhaus

REPPE

IMMOBILIEN



Wohnzimmer



Küche Obergeschoß Vorderhaus

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Kamin_Wohnzimmer Obergeschoß Vorderhaus

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Bad OG Vorderhaus

RE P P E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Interne Treppe zum Obergeschoß Vorderhaus

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Wohnungsflur Erdgeschoß Vorderhaus

REPP E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Bad Erdgeschoß Vorderhaus

REPP E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Eingang Einliegerwohnung Obergeschoß



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Wohnungsflur Einliegerwohnung Obergeschoß Hinterhaus

REPPE

IMMOBILIEN



Wohnzimmer Einliegerwohnung Obergeschoß Hinterhaus

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Küche Einliegerwohnung Obergeschoß Hinterhaus

REPP E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Bad Einliegerwohnung Obergeschoß Hinterhaus

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Dachgeschosswohnung Vorderhaus

REPPÉ

IMMOBILIEN



Partyraum EG Hinterhaus



Partyraum EG Hinterhaus

REPP E

IMMOBILIEN



Sauna im Partyraum



Carport mit Schuppen

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Garten mit Pool



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Terrasse Abendstunden

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Carport

REPPE

IMMOBILIEN



Detail Natursteinmauer