

SANIERTES MEHRGENERATIONENHAUS



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:	550.000,00 €

OBJEKTBSCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein Mehrgenerationenhaus mit rückwärtigen Anbauten in Kamenz. Im Jahr 2004 wurde der gesamte Gebäudekomplex umfassend und aufwändig umgestaltet. Das auf einem 1.675 m² großen Grundstück stehende Mehrfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von rund 387 m², verteilt auf drei Wohneinheiten. Diese bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, als Mehrgenerationenhaus oder zur teilweisen oder vollständigen Vermietung. Zusätzliches Potenzial bietet ein großzügiger Partyraum im Anbau, der 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; die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 5.400,00 EUR.

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.

LAGEBSCHREIBUNG

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.

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 halbständiger 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 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 vermietet.

Hinterhaus

REPPE

IMMOBILIEN

Im Obergeschoss liegt 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.

Außenbereich

Hinter dem Hinterhaus schließt sich eine mit Granitpflaster befestigte Terrasse an, gefolgt von einem Stellplatzbereich mit großem Carport. Den Abschluss des insgesamt ca. 1.675 m² großen Grundstücks bildet ein weitläufiger Gartenbereich mit Obstgehölzen und der rückwärtigen Einfahrt.

Im Garten ist ein runder Pool installiert.

SONSTIGES

Baujahr: 1888

Heizungsart: Etagenheizung

Befeuerung/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.

Für das Haus liegt derzeit noch kein Energieausweis vor. Dieser ist bereits beauftragt und wird zeitnah nachgereicht werden.

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

Weingangstraße 1 | 02625 Bautzen

T: +49 (0) 3591 53 26 26

F: +49 (0) 3591 53 25 46

M: info@repe-immobilien.de

Internet: www.repe-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.

ANSPRECHPARTNER

Herr Cornelius Reppe

REPPE

IMMOBILIEN



3D-Modell



Küche Vorderhaus Obergeschoß Vorderhaus

RE P P E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

interen Treppe Vorderhaus

RE P P E

IMMOBILIEN



Wohnzimmer Obergeschoß Vorderhaus

RE P P E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Bad Vorderhaus Obergeschoß

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Kamin Obergeschoß Vorderhaus

REPPE

IMMOBILIEN



Treppenhaus im Erdgeschoss



Eingang zur Einliegerwohnung im Obergeschoss

RE P P E

IMMOBILIEN



Wohnzimmer Einliegerwohnung Obergeschoß

RE P P E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Küche Einliegerwohnung Obergeschoß

RE P P E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Bad Einliegerwohnung Obergeschoß

REPP E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Dachgeschoß Vorderhaus

RE P P E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Partyraum mit Küche



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Partyraum mit Küche

RE P P E

IMMOBILIEN



Sauna im Partyraum



Bad Partyraum

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Hinterhaus mit Terrasse



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Terrasse

REPPE

IMMOBILIEN



Garten mit Pool

REPPE

IMMOBILIEN

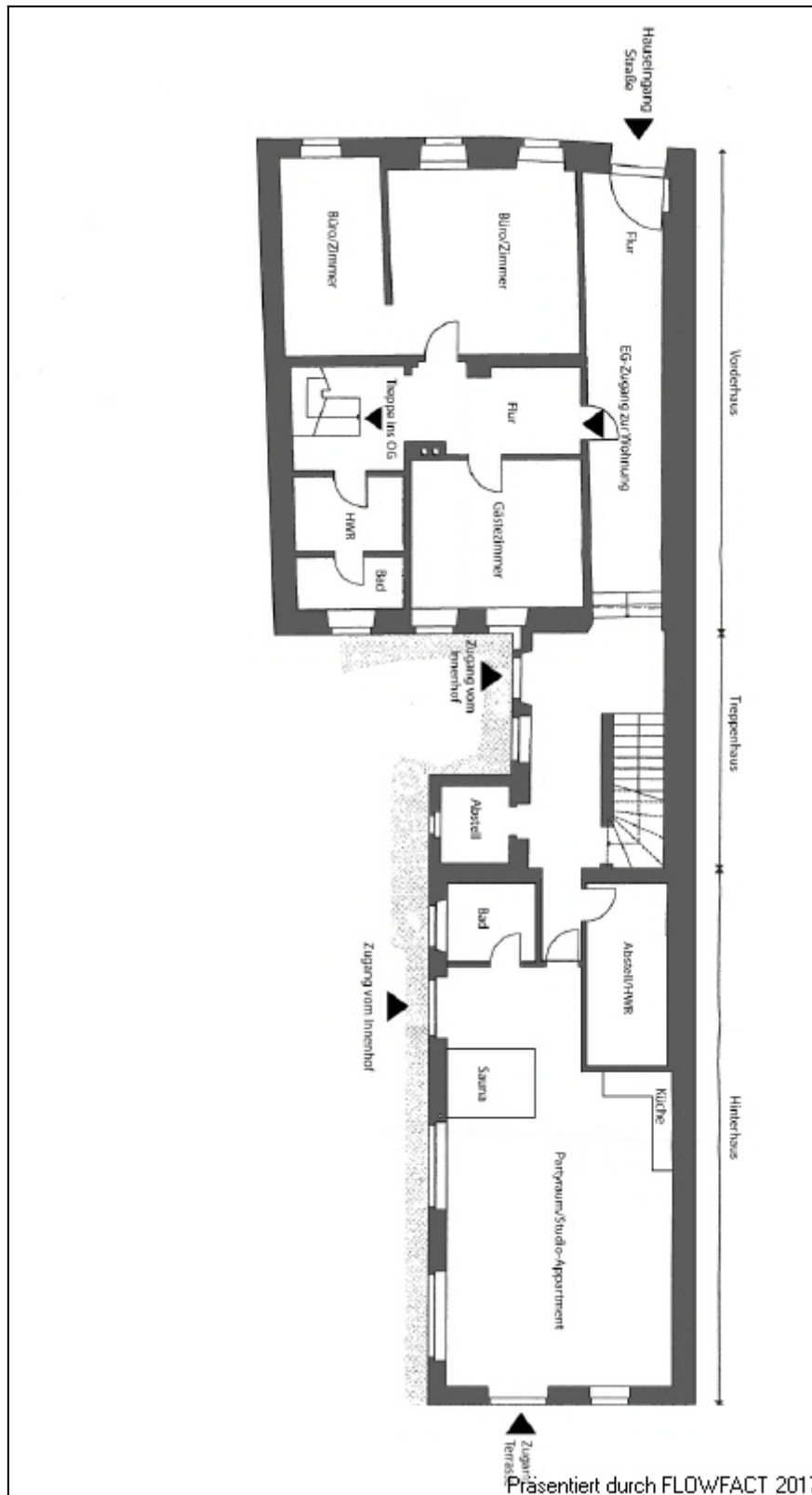


Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Keller Vorderhaus

REPPE

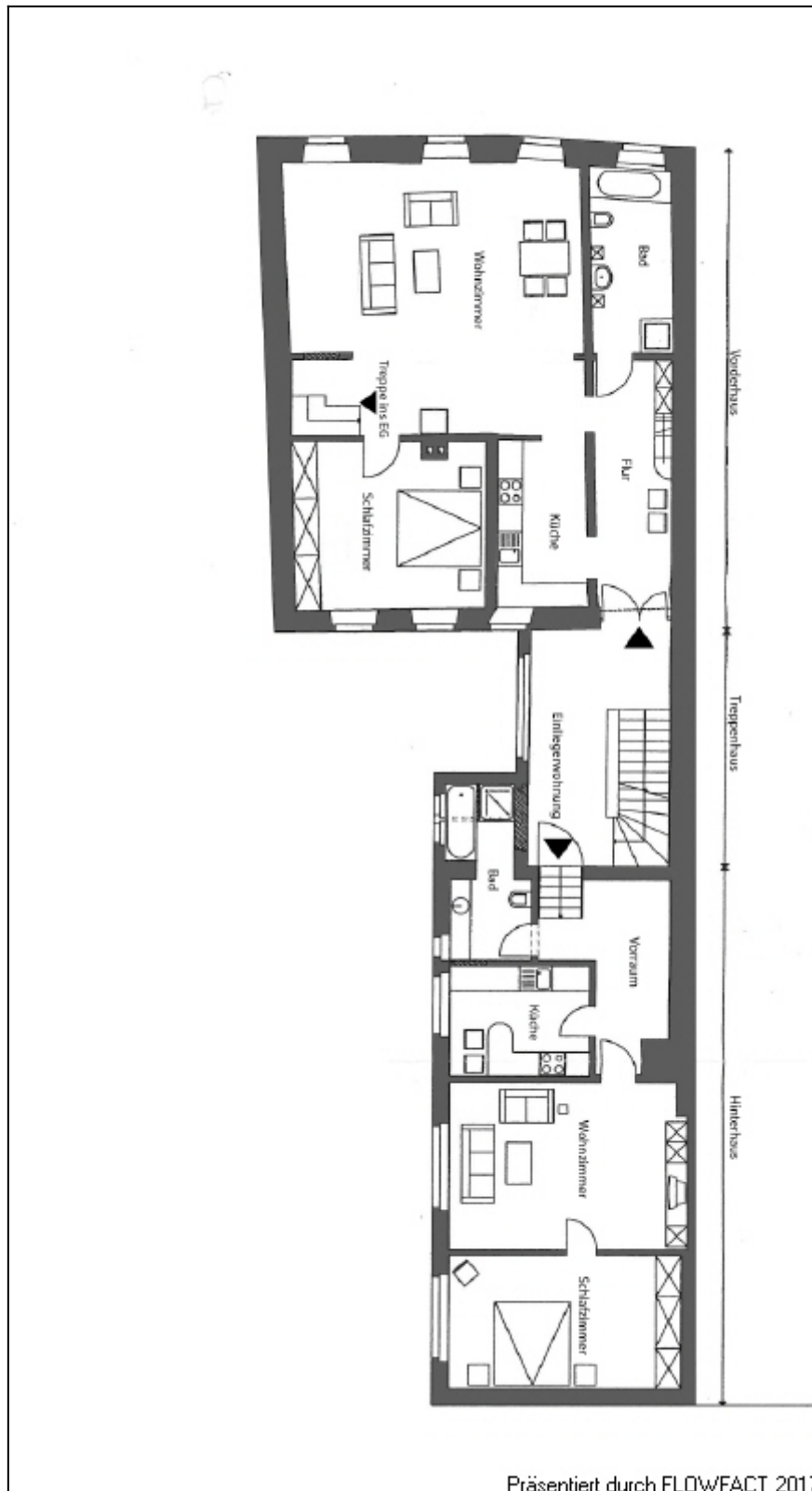
IMMOBILIEN



Grundriss Erdgeschoss

REPPE

IMMOBILIEN



Grundriss Obergeschoss