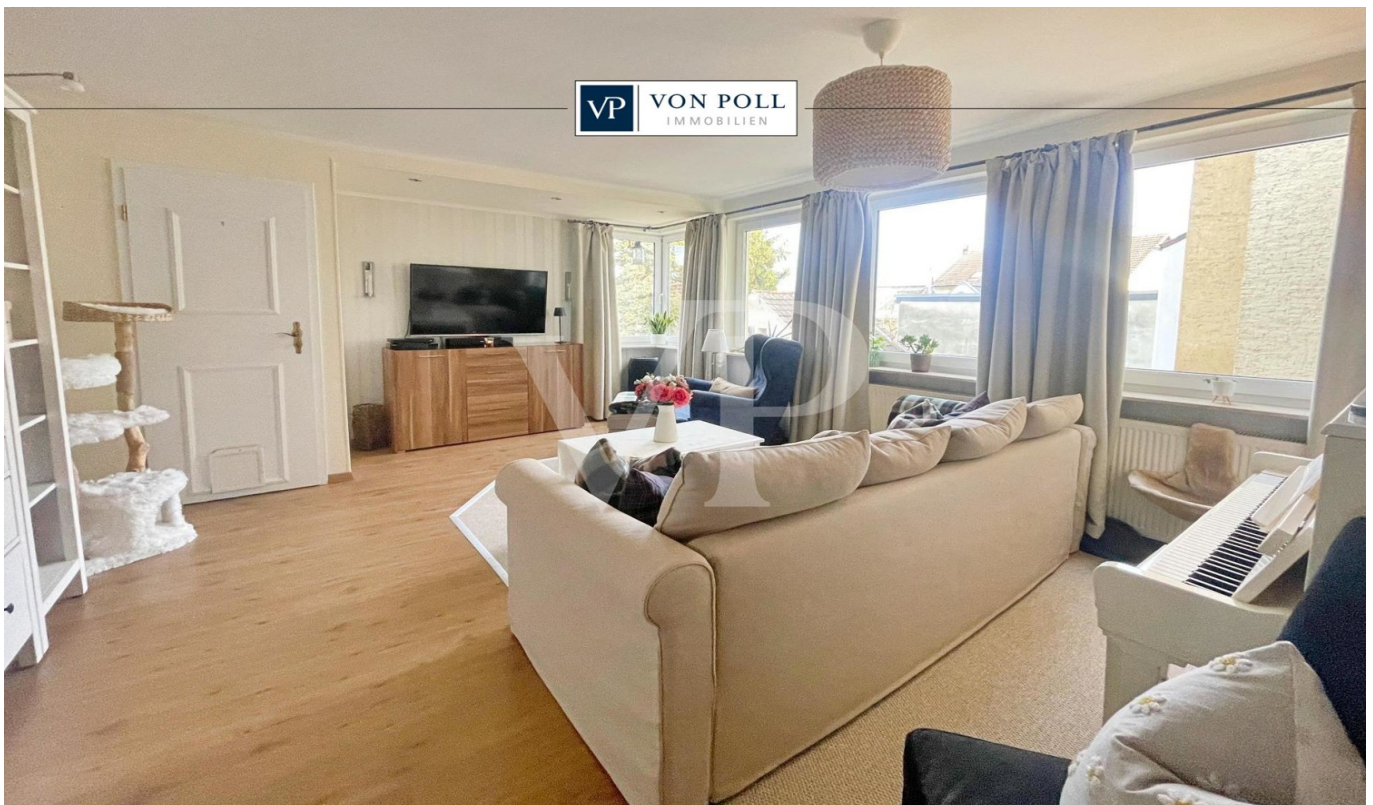


Crossen an der Elster

Die Belohnung für langes Suchen

Objektnummer: 24268005



KAUFPREIS: 244.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 455 m²

Objektnummer: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster

Auf einen Blick

Objektnummer	24268005	Kaufpreis	244.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m ²	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1900	Modernisierung / Sanierung	2005
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Nutzfläche	ca. 50 m ²
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	13.01.2035	Endenergieverbrauch	152.62 kWh/m ² a
		Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster

Die Immobilie



Objektnummer: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster

Die Immobilie



Objektnummer: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster

Die Immobilie



Objektnummer: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster

Die Immobilie



Objektnummer: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Mehrfamilienhaus, das ursprünglich im Jahr 1900 erbaut wurde. Die Immobilie erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 170 m² und befindet sich auf einem etwa 455 m² großen Grundstück. Das Gebäude bietet insgesamt sieben Zimmer, die sich auf mehrere Wohneinheiten verteilen. Im Erdgeschoss befindet sich eine vermietete Wohnung, die bereits wohnlich ausgestattet ist und fortlaufende Mieteinnahmen generiert. Die oberen Wohneinheiten bieten Flexibilität: Sie sind sowohl getrennt nutzbar als auch zu einer größeren Wohnung zusammenlegbar. Diese Variabilität macht die Immobilie besonders attraktiv für Käufer, die eine Mischung aus Eigenbedarf und Vermietungsoptionen suchen. Die letzte umfangreiche Modernisierung der Immobilie erfolgte im Jahr 2000 - 2005. Durch diese Maßnahmen präsentiert sich das Haus in einem modernen Zustand, der die Historie des Baujahres 1900 mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet. Im Hinblick auf die Ausstattung erfüllt das Mehrfamilienhaus die Anforderungen an ein modernes Wohnambiente. Die Räume sind so gestaltet, dass sie lichtdurchflutet sind und ein angenehmes Wohngefühl vermitteln. Dabei wurde besonders darauf geachtet, funktionale und zugleich ansprechende Wohnräume zu schaffen. Für potenzielle Käufer ergibt sich eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Ob als reines Anlageobjekt mit Mietinteresse oder als Mehrgenerationenhaus für die eigene Familie, die Struktur des Gebäudes erlaubt eine flexible Nutzung.

Objektnummer: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage, die eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet. Der Bahnhof ist in unmittelbarer Nähe, was die Immobilie besonders interessant für Pendler macht. Damit eröffnet sich eine ausgezeichnete Verbindung zu weiteren Zielen und ermöglicht eine problemlose Mobilität auch ohne unmittelbare Abhängigkeit vom eigenen Fahrzeug. Die Gemeinde verfügt über eine solide Infrastruktur, die alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens abdeckt. Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und kleine Geschäfte, sind in der Umgebung vorhanden. Für Familien bietet der Ort zudem Kindergärten und eine Schule, die problemlos zu erreichen sind. Auch Freizeitmöglichkeiten sind durch lokale Vereine und naturnahe Erholungsräume zahlreich gegeben. Der familiäre Charakter der Gemeinde und die kurzen Wege zu den notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot für all jene, die eine Verbindung von städtischer Nähe und angenehmem Wohnumfeld suchen.

Objektnummer: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 152.62 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Dorsch

Sophienstraße 22 Jena
E-Mail: jena@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com