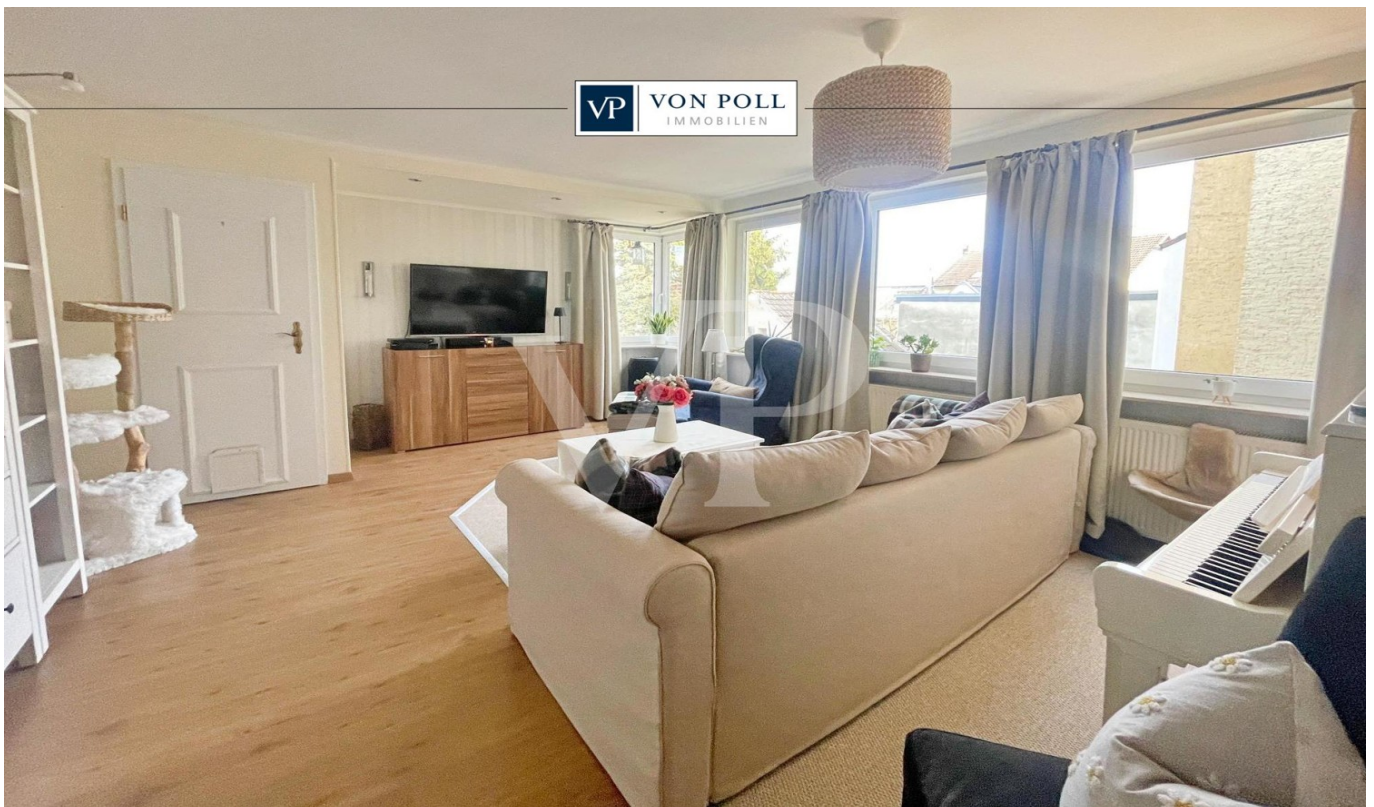


Crossen an der Elster

# Die Belohnung für langes Suchen

**CODICE OGGETTO: 24268005**



**PREZZO D'ACQUISTO: 244.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 455 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24268005	Prezzo d'acquisto	244.000 EUR
Superficie netta	ca. 170 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1900	Modernizzazione / Riqualficazione	2005
		Stato dell'immobile	Ammodernato
		Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza

CODICE OGGETTO: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.01.2035	Consumo finale di energia	152.62 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

CODICE OGGETTO: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Mehrfamilienhaus, das ursprünglich im Jahr 1900 erbaut wurde. Die Immobilie erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem etwa 455 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 152.62 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 24268005 - 07613 Crossen an der Elster

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marcel Dorsch

---

Sophienstraße 22 Jena  
E-Mail: [jena@von-poll.com](mailto:jena@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)