

## Exposé für ein Mehrfamilienhaus in der August-Bebel-Straße in Werdau

Zum Verkauf kommt ein Mehrfamilienhaus in zentraler Lage in Werdau gelegen, Baujahr um 1900.

### Grundstück:

Das Grundstück ist 160 m<sup>2</sup> groß, regelmäßig geschnitten und eben. Auf dem Grundstück befindet sich das Haus nebst Anbau. Eine Zufahrt ist nicht vorhanden.

### Wohngebäude:

Das Haus bietet eine Nutzfläche von ca. 317 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Etagen. Im EG eine Gewerbeeinheit mit ca. 74 m<sup>2</sup> (ehemaliges Bekleidungsfachgeschäft), im 1. OG eine Wohnung mit ca. 89 m<sup>2</sup>, im 2. OG eine Wohnung mit ca. 89 m<sup>2</sup>, im Dachgeschoss eine Wohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen sind mit Bädern und Toiletten ausgestattet, weitere Toiletten befinden sich auf der „halben Treppe“. Die Wohnungen bieten einen kleinen Balkon in den Innenhof, die Dachgeschosswohnung hat eine kleine Dachterrasse. Das Gebäude ist voll unterkellert. Es wird mit einer zentralen Gasheizung beheizt.



Außenansicht



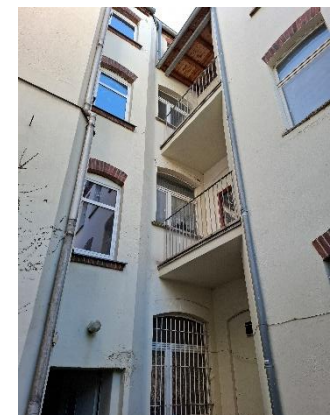
Gewerbeeinheit im EG



Wohnzimmer im ersten OG



Küche im ersten OG



Rückansicht

Das Dach ist ein Ziegeldach, die Eindeckung ist intakt. Der Dachstuhl weist keinen Ungezieferbefall auf.  
Die Fenster (in Holz ausgeführt) sind sanierungsbedürftig.  
Es besteht Sanierungsbedarf beim Einbau von Toiletten in den Wohnungen und teilweise bei der Elektrik.

Das Objekt befindet sich in direkter Lage der Innenstadt, in der Haupteinkaufsstraße.

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind in geringer Entfernung vorhanden. Zum Marktplatz in Werdau sind es ca. 5 Minuten zu Fuß. Schulen und Kindergarten etc. befinden sich ebenfalls in der Nachbarschaft (Umweltschule Werdau Ost, Gymnasium).

#### Energieausweis:

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, ein Energieausweis wird daher nicht benötigt.

**Kaufpreis: 190.000 EUR**

**Provision: 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis**

#### **Kontakt:**

**Tel.: 03761-8880956**

**Mobil: 0172-4691773**

**Mail: [info@jf-makler.de](mailto:info@jf-makler.de)**

**Web: [www.jf-makler.de](http://www.jf-makler.de)**



Zentralheizung im Keller



Heizungsverteilung



Zentrales Treppenhaus



Wohnung im 2. OG