

## Exposé für ein Einfamilienhaus in Werdau

Zum Verkauf kommt ein Einfamilienhaus in Werdau, Baujahr 1982.

### Grundstück:

Das Grundstück befindet sich am Stadtrand von Werdau. Es ist 1.446 m<sup>2</sup> groß, regelmäßig geschnitten und eben. Auf dem Grundstück gibt es eine zweigeschossige Garage und das Wohngebäude. Das Grundstück ist eingezäunt.

### Wohngebäude:

Das Haus bietet eine Nutzfläche von ca. 180 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 Etagen (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss). Das Gebäude ist komplett unterkellert. Im Keller befindet sich eine Einliegerwohnung.

Aktuell ist das Gebäude entkernt, da massive Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden. Dazu zählen u.a. eine neue Elektroverkabelung, neue Wasser- und Abwasserleitungen. Die Raumaufteilung wurde ebenfalls komplett verändert bzw. überarbeitet.

Das Dach ist ein Naturschieferdach, die Eindeckung ist intakt. Die Dämmung im Dach ist ebenfalls erneuert.

Das Haus wird mit einer Gasheizung beheizt. Die Anlage wurde 2015 errichtet und ist aktuell nicht in Funktion.



Außenansicht



Eingangsbereich mit Garagen

Das Gebäude muss baulich fertiggestellt werden. Dazu sind die folgenden Maßnahmen zu erledigen:

- Fertigstellung der Elektroverkabelung
- Fertigstellung der Installation Sanitär
- Fertigstellung der Innenwände
- Fertigstellung der Fußböden
- Fertigstellung der Innentreppe
- Fertigstellung der Heizungsanlage
- Überarbeitung der Fassade
- Einbau der Fenster im Wohnzimmer (oder Nutzung als überdachte Terrasse)

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind in geringer Entfernung vorhanden. Zum Marktplatz in Werdau sind es ca. 10 Minuten zu Fuss. Schulen etc. ebenfalls unmittelbar in der Nachbarschaft (Grundschule, Berufsschule).

#### Energieausweis:

Endenergieverbrauch: 160,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse E

Primärenergieverbrauch: 176,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

primärer Energieträger: Gas

**Kaufpreis: 310.000 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)**



Rückansicht



Terrasse oder Wohnraumerweiterung