

Meerane – Glauchau/Meerane

# Attraktive Gründerzeitvilla in Meerane mit drei Wohneinheiten

CODE DU BIEN: 24155008V



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

PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 396,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 22 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.930 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24155008V - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24155008V - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24155008V
Surface habitable	ca. 396,5 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	22
Chambres à coucher	11
Salles de bains	2
Année de construction	1890
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	385.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1995
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 717 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24155008V - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24155008V - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La propriété



CODE DU BIEN: 24155008V - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La propriété



CODE DU BIEN: 24155008V - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La propriété



CODE DU BIEN: 24155008V - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La propriété



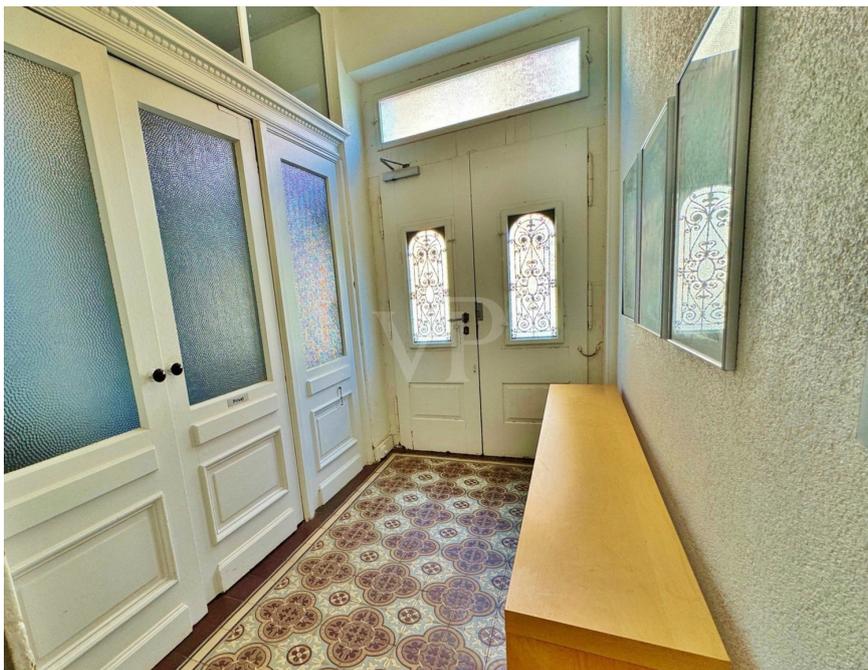
CODE DU BIEN: 24155008V - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La propriété



CODE DU BIEN: 24155008V - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La propriété



CODE DU BIEN: 24155008V - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La propriété



CODE DU BIEN: 24155008V - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La propriété



CODE DU BIEN: 24155008V - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La propriété



CODE DU BIEN: 24155008V - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24155008V - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane**

## Une première impression

Repräsentative Neorenaissance-Villa in Meerane

Das beeindruckende Gebäude wurde um 1900 erbaut und besticht durch seine architektonischen Details der Gründerzeit. Die Villa wurde in den Jahren von 1990 bis 1995 renoviert und größtenteils saniert. Das unterkellerte historische Gebäude besteht aus 2 Vollgeschossen und einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss.

Das gesamte Grundstück erstreckt sich über 1.930 m<sup>2</sup> und bietet sowohl reichlich Raum für Erholung im Freien als auch Potenzial für zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Ein gepflegter Park mit altem Baumbestand und eine massive Doppelgarage ergänzen das Anwesen perfekt. Einen zusätzlichen Vorteil bietet die Grundstücksaufteilung. Das gesamte Anwesen besteht aus zwei getrennt vermessenen Grundstücken. Das zur Villa zugehörige Grundstück bemisst sich auf ca. 1.185 m<sup>2</sup>. In Verlängerung der Toreinfahrt schließt sich rückseitig in rechteckiger Form das 2. Grundstück mit stattlichen 745 m<sup>2</sup> an, so dass zukünftige Bebauungen oder andere Nutzungsmöglichkeiten bestehen.

Die Villa bietet insgesamt drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 396,50 m<sup>2</sup>. Diese verteilen sich über zwei Volltagen sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Aktuell wird das gesamte Erdgeschoss vom Eigentümer selber genutzt, im Obergeschoss ist eine großzügige 3 Zimmerwohnung mit Loggia vermietet. Dort befinden sich noch 2 leer stehende Zimmer. Die 3 Zimmer Wohnung im Dachgeschoss sollte bei Bedarf renoviert und modernisiert werden.

Erdgeschoss und Obergeschoss bieten helle, großzügige Räume mit hohen Decken, die den typischen Gründerzeit-Charme widerspiegeln. Jeder Raum ist sorgfältig renoviert und bietet eine einzigartige Mischung aus historischem Flair und moderner Ausstattung.

Die ca.110 m<sup>2</sup> Wohnung im OG ist aktuell vermietet. Die aktuelle jährliche Mieteinnahme beträgt ca. 5.400 €. Bei Vollvermietung nach Renovierung könnte man mit einer Potentialmiete von ca. 35.000€ jährlich rechnen.

Insgesamt steht die Villa solide da, natürlich sind im Kaufpreis Modernisierungs und Instandsetzungsmaßnahmen berücksichtigt.

Sollten Sie Gefallen an diesem einzigartigen Objekt gefunden haben dann melden Sie sich für nähere Informationen gern bei uns.

CODE DU BIEN: 24155008V - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## Détails des commodités

voll unterkellert

Erdgeschoss und Obergeschoss

teilweise ausgebautes Dachgeschoss und Trockenboden

Garge , Stellplätze, Garten und Park

Zentralheizung Oel

Etagenheizung Gas

3 Wohneinheiten

Klinkerfassade

2 Loggien

Dacheindeckung mit Spannbahnen und Naturschiefer

**CODE DU BIEN: 24155008V - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane**

## Tout sur l'emplacement

Die 15.000-Einwohner-Stadt Meerane liegt nordwestlich im Landkreis Zwickau auf etwa halbem Weg zwischen Gera und Chemnitz. Einst für ihre Textilindustrie bekannt, kann sich die Stadt auch heute wieder einen Namen als bedeutender Wirtschaftsstandort machen. Natürlich steht im Vordergrund die Automobilindustrie mit Ihren Zulieferbetrieben vorrangig für Volkswagen wovon sich schon einige im Gewerbegebiet angesiedelt haben.

Das Mehrfamilienhaus liegt zentral am Rand der restaurierten Innenstadt, zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist es somit nicht weit. Meerane verfügt über verschiedene Bildungsangebote und eine gute medizinische Versorgung. Mehrere Kitas und Schulen sowie Arztpraxen und Apotheken verteilen sich im Stadtbild.

Der städtische Bahnhof liegt einen guten Kilometer vom Objekt entfernt und bietet Anschluss an den Regionalverkehr. Es verkehren auch mehrere Buslinien zwischen Meerane und den benachbarten Ortschaften. Die Autobahn 4 und die Bundesstraße 93 erreichen Sie zügig mit dem Auto.

**CODE DU BIEN: 24155008V - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane**

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24155008V - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Cathleen Gleim

---

Theaterstraße 58, 09111 Chemnitz

Tel.: +49 371 - 66 65 964 0

E-Mail: [chemnitz@von-poll.com](mailto:chemnitz@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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