

Meerane – Glauchau/Meerane

# Attraktive Gründerzeitvilla mit großem Grundstück - Eigennutzung möglich

**CODICE OGGETTO: 24155008**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 396,5 m<sup>2</sup> • VANI: 22 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.930 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24155008 - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane**

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

CODICE OGGETTO: 24155008 - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24155008
Superficie netta	ca. 396,5 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	22
Camere da letto	11
Bagni	2
Anno di costruzione	1890
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1995
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 717 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24155008 - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24155008 - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24155008 - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24155008 - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24155008 - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La proprietà



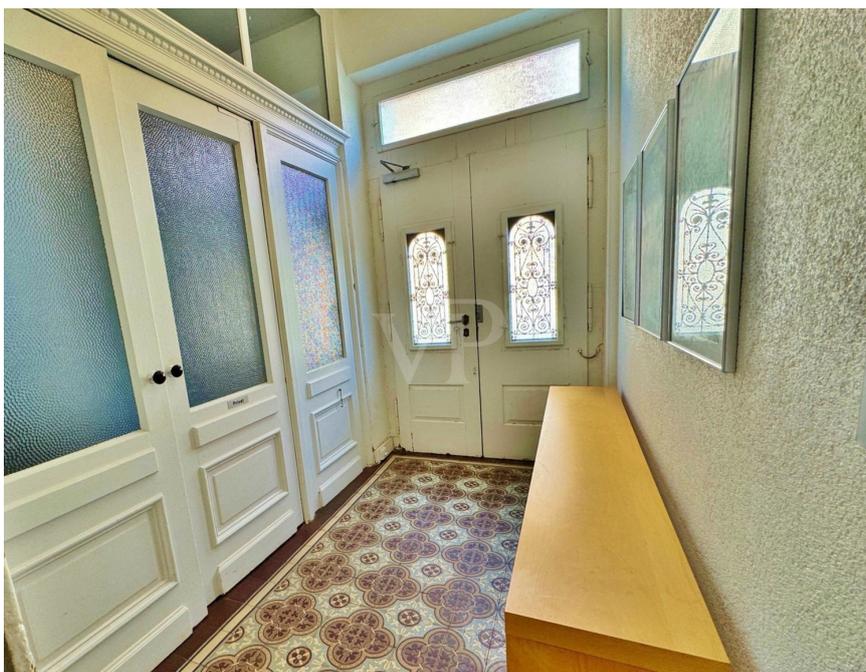
CODICE OGGETTO: 24155008 - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24155008 - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24155008 - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24155008 - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La proprietà



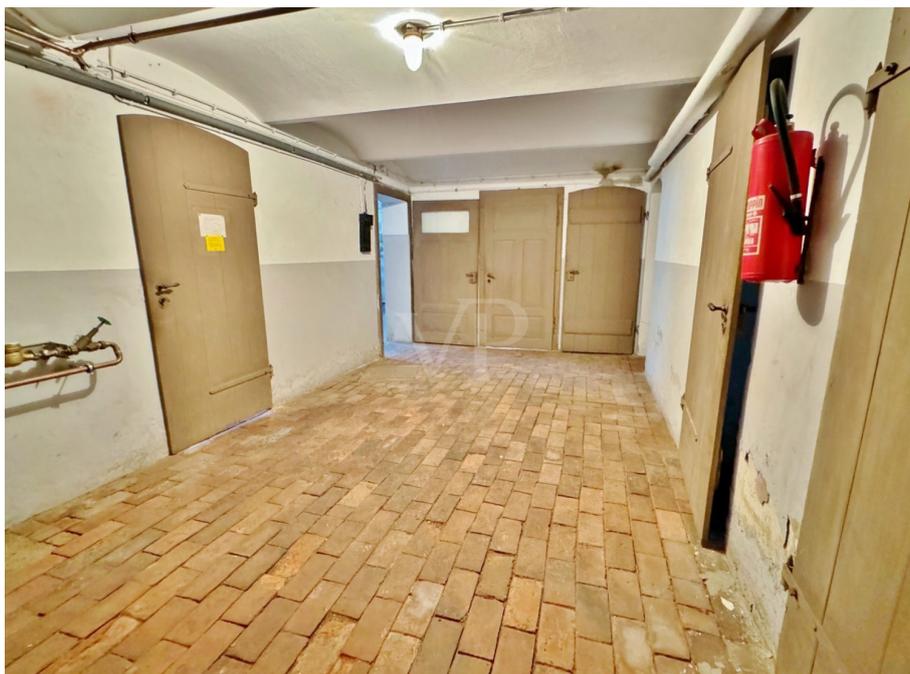
CODICE OGGETTO: 24155008 - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24155008 - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24155008 - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24155008 - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24155008 - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24155008 - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane**

## Ulteriori informazioni

**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: 24155008 - 08393 Meerane – Glauchau/Meerane**

## Partner di contatto

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

Cathleen Gleim

---

Theaterstraße 58, 09111 Chemnitz

Tel.: +49 371 - 66 65 964 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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