

Nossen

Portfolio aus zwei Mehrfamilienhäusern in Nossen

Property ID: COM26441014



PURCHASE PRICE: 698.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 541,64 m² • LAND AREA: 1.494 m²

Property ID: COM26441014 - 01683 Nossen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: COM26441014 - 01683 Nossen

At a glance

Property ID	COM26441014	Purchase Price	698.000 EUR
Living Space	ca. 541,64 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1997		
		Total Space	ca. 541 m²
		Condition of property	Renovated
		Rentable space	ca. 541 m²

Property ID: COM26441014 - 01683 Nossen

Energy Data

Energy Source	Heavy natural gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	29.04.2031	Final energy consumption	130.00 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: COM26441014 - 01683 Nossen

The property



Property ID: COM26441014 - 01683 Nossen

The property



Property ID: COM26441014 - 01683 Nossen

The property



Property ID: COM26441014 - 01683 Nossen

The property



Property ID: COM26441014 - 01683 Nossen

The property



Property ID: COM26441014 - 01683 Nossen

A first impression

Das Mehrfamilienhaus in der Talstraße in Nossen wurde 1930 errichtet und zwischen 2000 und 2002 umfassend kernsaniert. Durch die vollständige Modernisierung der Gebäudetechnik, der Wohnungen und der Gebäudehülle präsentiert sich das Objekt heute in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Das Haus umfasst 6 Wohneinheiten, die sämtlich über einen eigenen Balkon verfügen und damit einen erhöhten Wohnkomfort bieten. Die Immobilie ist vollvermietet und zeichnet sich durch eine stabile Mieterstruktur aus – ein attraktiver Vorteil für Kapitalanleger.

Besonders hervorzuheben ist die gedämmte Fassade mit Wärmedämmverbundsystem, die zu einem angenehmen Wohnklima und dauerhaft niedrigen Energieverbräuchen beiträgt. Auf dem Grundstück stehen den Bewohnern zudem 3 Stellplätze sowie 3 Garagen zur Verfügung, was die Parksituation optimal ergänzt.

Insgesamt verbindet das Objekt solide Bausubstanz aus der Vorkriegszeit mit moderner Ausstattung und einer gepflegten Gesamtwirkung.

Das Mehrfamilienhaus in der August-Bebel-Straße in Nossen wurde 1910 errichtet und in den Jahren 2000/2001 umfassend kernsaniert. Im Zuge dieser Sanierung wurden sowohl die technische Gebäudeausstattung als auch die Wohnräume vollständig modernisiert, sodass das Objekt heute einen gepflegten und zeitgemäßen Gesamteindruck vermittelt.

Das Gebäude verfügt über 10 Wohneinheiten, von denen aktuell 9 vermietet sind. Viele der Wohnungen sind mit Balkonen ausgestattet und bieten damit zusätzlichen Wohnkomfort sowie attraktive Außenbereiche für die Mieter.

Auf dem Grundstück stehen 2 Garagen sowie 2 Stellplätze zur Verfügung, was die Parksituation für die Bewohner angenehm entspannt. Die Kombination aus historischer Bausubstanz, moderner Ausstattung und der guten Vermietungssituation macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Property ID: COM26441014 - 01683 Nossen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von 01683 Nossen, einer Kleinstadt im Herzen Sachsens. Die Talstraße liegt leicht zurückgesetzt vom Durchgangsverkehr und bietet ein angenehmes, entspanntes Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit des Stadtzentrums. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb kurzer Wege erreichbar.

Durch die Nähe zur Autobahn A14 und A4 ist Nossen verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Dadurch bestehen schnelle Verbindungen in die umliegenden Großräume Dresden, Leipzig und Chemnitz, was den Standort besonders für Pendler attraktiv macht. Ergänzt wird dies durch den regionalen Busverkehr, der zuverlässige Anbindungen in die umliegenden Gemeinden und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten bietet.

Die Lage kombiniert somit eine ruhige, ländlich geprägte Wohnatmosphäre mit einer strategisch günstigen Position innerhalb des sächsischen Städtedreiecks.

Property ID: COM26441014 - 01683 Nossen

Other information

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.

Property ID: COM26441014 - 01683 Nossen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Toni Göpel

Prager Straße 2, 04103 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: commercial.leipzig@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com