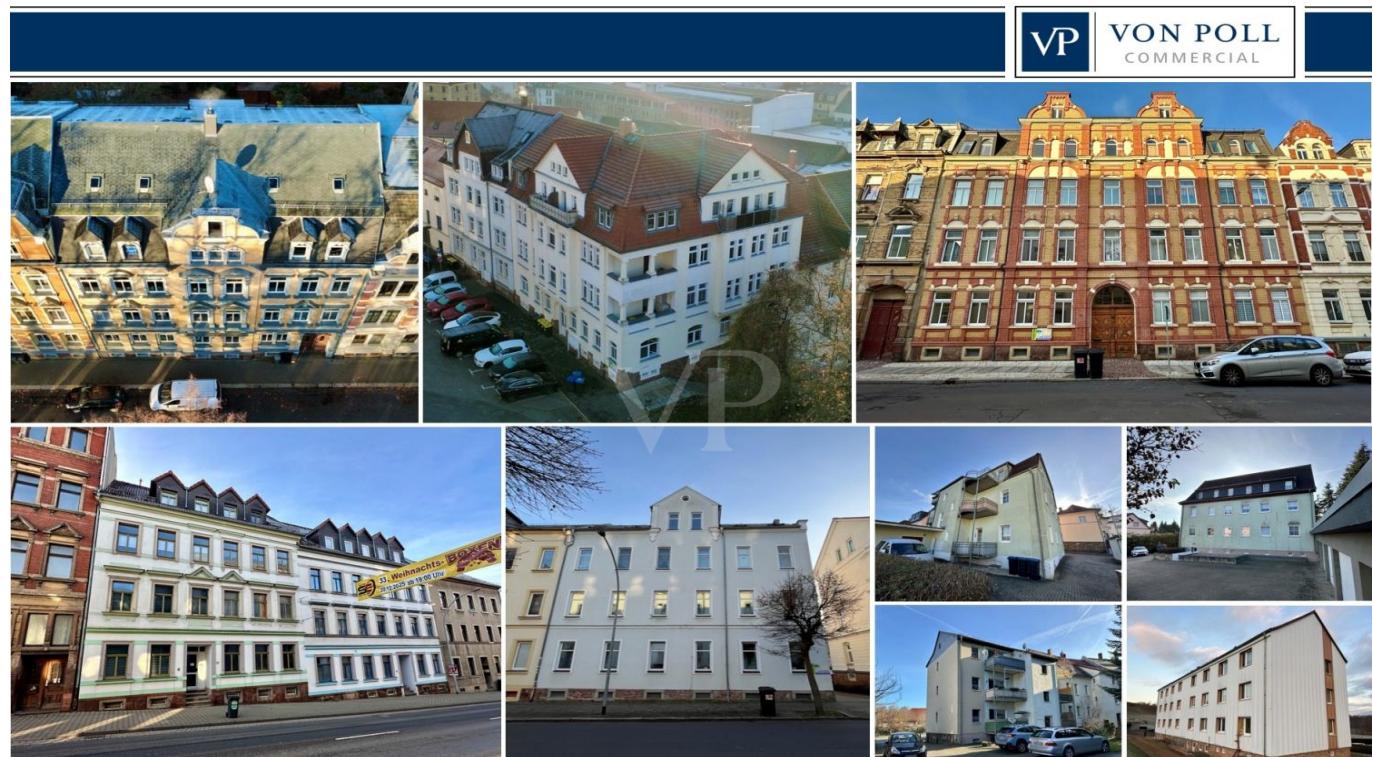


Döbeln/Nossen/Grunau

Portfolio Mittelsachsen 01

????????? ??????????: 25COMP01



www.von-poll.com

???? ??????: 4.000.000 EUR • ??????????: ca. 6.710,24 m² • ?????? ????: 10.403 m²

???????? ?????: 25COMP01 - 04720 Döbeln/Nossen/Grunau

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????? ??????????????

????????? ??????????: 25COMP01 - 04720 Döbeln/Nossen/Grunau

?? ??? ????

????????? ??????????	25COMP01	????? ???????	4.000.000 EUR
???????????	ca. 6.710,24 m ²	???????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????????? ????????	ca. 6.710 m ²
		???????????????	ca. 6710 m ²
		??????	

????????? ??????????: 25COMP01 - 04720 Döbeln/Nossen/Grunau

?? ???????



???????? ?????: 25COMP01 - 04720 Döbeln/Nossen/Grunau

?? ???????



???????? ?????: 25COMP01 - 04720 Döbeln/Nossen/Grunau

?? ???????



???????? ?????: 25COMP01 - 04720 Döbeln/Nossen/Grunau

?? ???????



???????? ?????: 25COMP01 - 04720 Döbeln/Nossen/Grunau

?? ???????



????????? ?????????: 25COMP01 - 04720 Döbeln/Nossen/Grunau

??? ????? ????????

Das angebotene Portfolio umfasst neun gepflegte Wohnimmobilien mit insgesamt 14 Hausnummern an verschiedenen Standorten in Döbeln, Nossen, Grunau und Ebersbach. Drei davon unterliegen dem Denkmalschutz. Die Gebäude stammen ursprünglich aus der Gründerzeit um 1900 und zeichnen sich durch die für diese Epoche typischen massiven Bauweisen, solide Grundstrukturen sowie ansprechende Gründerzeit- und Vorkriegsarchitektur aus. Eine Ausnahme hierbei bilden die zwei Wohnanlagen in Grunau, diese entstammen dem Baujahr 1968.

Zwischen 1996 und 2003 wurden sämtliche Objekte umfassend kernsaniert, wodurch sowohl die technische Gebäudesubstanz als auch die Wohnqualität maßgeblich modernisiert wurde. Dazu zählen i. d. R. neue Sanitärinstallationen, erneuerte Elektroanlagen, Fenster, Dach- und Fassadensanierungen sowie moderne Grundrissoptimierungen.

Ein besonderer Wert wird durch die denkmalgeschützten Objekte am Wettinplatz, der Friedrichstraße sowie der Thomas-Mann-Straße 2 in Döbeln geschaffen. Diese Gebäude bieten einen langfristigen Erhaltungsanspruch, eine hohe städtebauliche Relevanz sowie steuerliche Vorteile im Rahmen der Denkmalpflege.

Das Portfolio umfasst insgesamt 106 Wohneinheiten, von denen 13 derzeit leerstehend sind und somit kurzfristiges Mietsteigerungspotenzial bieten. Der überwiegende Teil der Liegenschaften ist mit Gaszentralheizungen ausgestattet, was eine zuverlässige Energieversorgung und einfache Bewirtschaftung sicherstellt.

????????? ?????????: 25COMP01 - 04720 Döbeln/Nossen/Grunau

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilien des Portfolios befinden sich in attraktiven Wohnlagen der Städte Döbeln, Nossen, Grunau und Ebersbach im Herzen Sachsens. Die Objekte liegen überwiegend in gewachsenen Wohnquartieren mit ruhigem, kleinstädtischem Charakter und zugleich guter Nähe zu den jeweiligen Stadtzentren. Besonders in Döbeln, dem größten Standort des Portfolios, befinden sich die Häuser in städtebaulich gut eingebundenen und teils historisch geprägten Straßenzügen, darunter mehrere denkmalgeschützte Ensembles. Die Quartiere sind geprägt von einer Mischung aus gepflegten Mehrfamilienhäusern, kleineren Gewerbeeinheiten und begrünten Innenbereichen, was eine angenehme und nachgefragte Wohnumgebung schafft. Durch die zentrale Lage im mittelsächsischen Raum bieten alle Standorte eine solide regionale Anbindung und profitieren von der Nähe zu wirtschaftlich relevanten Städten wie Leipzig, Dresden und Chemnitz. Die Wohnlagen sind stabil, nachgefragt und bieten langfristig gute Vermietungsperspektiven.

???????? ?????: 25COMP01 - 04720 Döbeln/Nossen/Grunau

????? ????????????

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.

????????? ?????????: 25COMP01 - 04720 Döbeln/Nossen/Grunau

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Toni Göpel

Prager Straße 2, 04103 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com