



IMMOCONSULT

Moderne Maisonette-Büroeinheit mit Altbaucharme in bester Villenlage, Blk., Garten, SUV-TG...

08451 Crimmitschau, Werkstatt zum Kauf

Objekt ID: 302k23



Gesamtfläche ca.: **244 m²** - Kaufpreis: **499.500 EUR**





Moderne Maisonette-Büroeinheit mit Altbaucharme in bester Villenlage, Blk., Garten, SUV-TG...

Objekt ID	302k23
Objekttypen	Halle/Lager/Produktion, Werkstatt
Adresse	08451 Crimmitschau
Gesamtfläche ca.	244 m ²
Vermietbare Fläche ca.	244 m ²
Fläche von	244 m ²
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1997
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	15.000 EUR (Anzahl: 3)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Tiefgarage
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	7,14 % inkl. MwSt. Der Käufer verpflichtet sich, bei Abschluss eines Kaufvertrags eine einmalige Maklerprovision in o.g. Höhe aus dem Gesamtentgelt für das Auftragsobjekt an den Makler zu zahlen. Die Provision wird bei Vertragsabschluss fällig. Als Vertragsabschluss gilt die Beurkundung des Kaufvertrags.
Kaufpreis	499.500 EUR





Objektbeschreibung

Die Immobilie befindet sich im Westteil der Stadt Crimmitschau. Es ist eine freistehende Villa im Altbaucharme mit bester Lage im historischen Villenviertel, welche den umliegenden Villen architektonisch angepasst wurde.

Die hier angebotene Maisonette - Einheit befindet sich im EG + 1.OG und wird derzeit als Büroeinheit genutzt.

Das Grundstück ist voll erschlossen und bebaut mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus, dass 1997 in Massivbauweise errichtet wurde:

- an beiden Seiten befinden sich Gehsteige
- die reich gegliederten Außenfassaden wurden mit Kalksandsteinen bzw. Poroton-Hochlochziegeln gemauert
- es wurde ein wärmedämmender Außenputz aufgebracht
- die Fenster sind aus Holz mit Isolierverglasung
- die auf Stahlstützen ruhende Balkonanlage ist aus Holz
- die zu den Wohneinheiten 6 und 7 gehörenden Balkone sind mit Bangkirai-Holz belegt
- die Gauben auf der Balkonseite wurden 2022 mit verzinktem Blech verschlagen
- das Mansarddach, die Kehlen und Gauben sind mit verzinktem Blech bzw. Naturschiefer belegt
- die Decken sind aus Beton
- die Stahlterasse im Treppenhaus ist mit Natursteinen belegt
- es ist ein Hydraulikaufzug mit Glaskabine eingebaut
- die Innentüren sind farbig
- die WE - Eingangstüren (YVE6/7) wurden im Frühjahr 2023 getauscht
- die WCs und Bäder sind raumhoch mit Carrara-Marmor gefliest
- in der Küche wurde ebenfalls ein Fliesenspiegel aus Carrara-Marmor angebracht
- die Elektro- und Sanitärausstattung entspricht sehr gehobenem Standard
- der Boden ist mit Naturstein, ebenfalls Carrara-Marmor, belegt bzw. mit Parkett
- das Gebäude wird von einer Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung beheizt
- die Dämmung vom Dach des Objektes wurde 2022 erneuert, die Luftdichte zum Dachboden neu hergestellt
- das Grundstück ist befestigt, gärtnerisch angelegt und eingezäunt
- für die Gemeinschaft steht ein Gartenhaus mit kleiner Küche zur Verfügung
- die Tiefgarage verfügt über eine beheizte Einfahrt

Ausstattung

Villa Allgemein:

- gr. Gemeinschaftsgrundstück mit Hanglage
- TG mit Rolltor und beheizbarer Einfahrt
- SUV-Tiefgarage mit 5 SP à 15.000 €
- Gaszentralheizung
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil





- Bj 1997
- an die Fassade wurde wärmedämmender Außenputz angebracht
- Lift geht bis TG
- sep. Müllplatz
- Videosprechanlage
- laut Teilungserklärung 4 Grundbücher gesamt von 7 Einheiten im Haus
- Gemeinschaftsgarten
- Gemeinschafts-Gartenhäuschen mit Küche und Grill-& Chillplatz

EG + 1.OG:

- derzeit Büronutzung
- Maisonette
- 2 Einheiten wurden mit Innentreppe zu einer Einheit verbunden
- 2 Ein- und Ausgänge
- elektrische Außenjalousien
- eingezäuntes Grundstück
- laut Teilungserklärung auch Umnutzung zur Wohnung möglich
- auch Rückbau zu 2 Einheiten wieder möglich
- ca. 2,92 m Raumhöhe
- 6 Räume
- ca. 244 m² gesamt
- Balkon im 1.OG
- Betondecken
- 2 Abstellräume/Lager
- Parkett / Teppich
- komplett Fubo-Heizung
- 2 WCs
- 1 Teeküche
- 2 Kellerabteile (sehr trocken, auch als Archiv denkbar)
- 3 SUV-TG-Plätze möglich (à 15.000 €)
- gr. Gemeinschaftsgarten mit Grill- & Chill-Platz für alle Mieter

Sonstiges

Die von uns gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen nach Informationen des Vermieters/Verkäufers und den uns übergebenen Informationen zusammengestellt. Eine Gewähr für diese Angaben können wir nicht übernehmen. Wichtige Zahlen und Informationen sind am Objekt zu überprüfen. Zwischenvermietung/Verkauf bleibt vorbehalten.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	18.11.2013





IMMOCONSULT

Gültig bis	10.02.2029
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1997
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch	63,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	B





Lage

Die Immobilie befindet sich im Westteil der Stadt Crimmitschau mit bester Lage im historischen Villenviertel.

Crimmitschau ist mit seinen etwa 18.400 Einwohnern eine große Kreisstadt im sächsischen Landkreis Zwickau an der Grenze zum Freistaat Thüringen und liegt im Talkessel der Pleiße und gleichzeitig im Vorerzgebirge, im Westen des Erzgebirgsbeckens.

Die Stadt ist eine typische Industriestadt des 19. Jahrhunderts, in der vor allem Textilien hergestellt wurden. Crimmitschau hatte den Beinamen „Stadt der 100 Schornsteine“. Heute existiert noch eine Tuchfabrik. Die ehemalige Tuchfabrik Gebr. Pfau ist die größte mit beinahe vollständiger Ausstattung erhaltene Volltuchfabrik Mitteleuropas.

Viele repräsentative Fabrikanten-Villen im Westen der Stadt erinnern an den ehemaligen Reichtum der Stadt.

Es gibt mehrere Erholungsstätten in Crimmitschau mit einerseits den in der Vorkriegszeit gegründeten Zöfelpark und andererseits den Bismarckhain, der auch unter Friedenspark bekannt ist. Das größte Erholungsgebiet der Stadt ist der 40 ha große Sahnpark nördlich des Stadtzentrums. Das Waldgebiet durchziehen 6,5 km angelegte Wanderwege. Hier befinden sich das altherwürdige Freibad, ein Tiergehege, ein Kinderspielplatz und die Spielstätte des ETC Crimmitschau: das bis zu 6722 Zuschauer fassende Kunsteisstadion, welches Mitte der neunziger Jahre überdacht wurde.

Der Ort ist ländlich gelegen und dennoch in zentraler Lage. Innerhalb weniger Minuten (ca. 5 km) kann die Autobahn A4 Ri. Frankfurt am Main und Dresden erreicht werden.

Auch ins Stadtzentrum sind es nur wenige hundert Meter. Öffentliche Verkehrsanbindung ist gegeben, der Stadteigene Bahnhof liegt ca. 2km entfernt. Alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen, wie z.B. in ca. 900 m der nä Supermarkt und mit ca. 400 m zum Kindergarten und Schule.





IMMOCONSULT





IMMOCONSULT





IMMOCONSULT





IMMOCONSULT

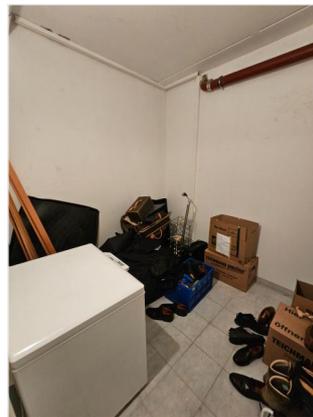




IMMOCONSULT



Balkon 1.OG

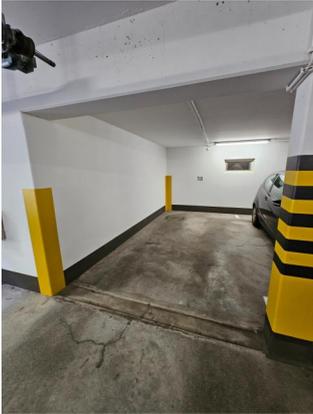


Keller/Archiv





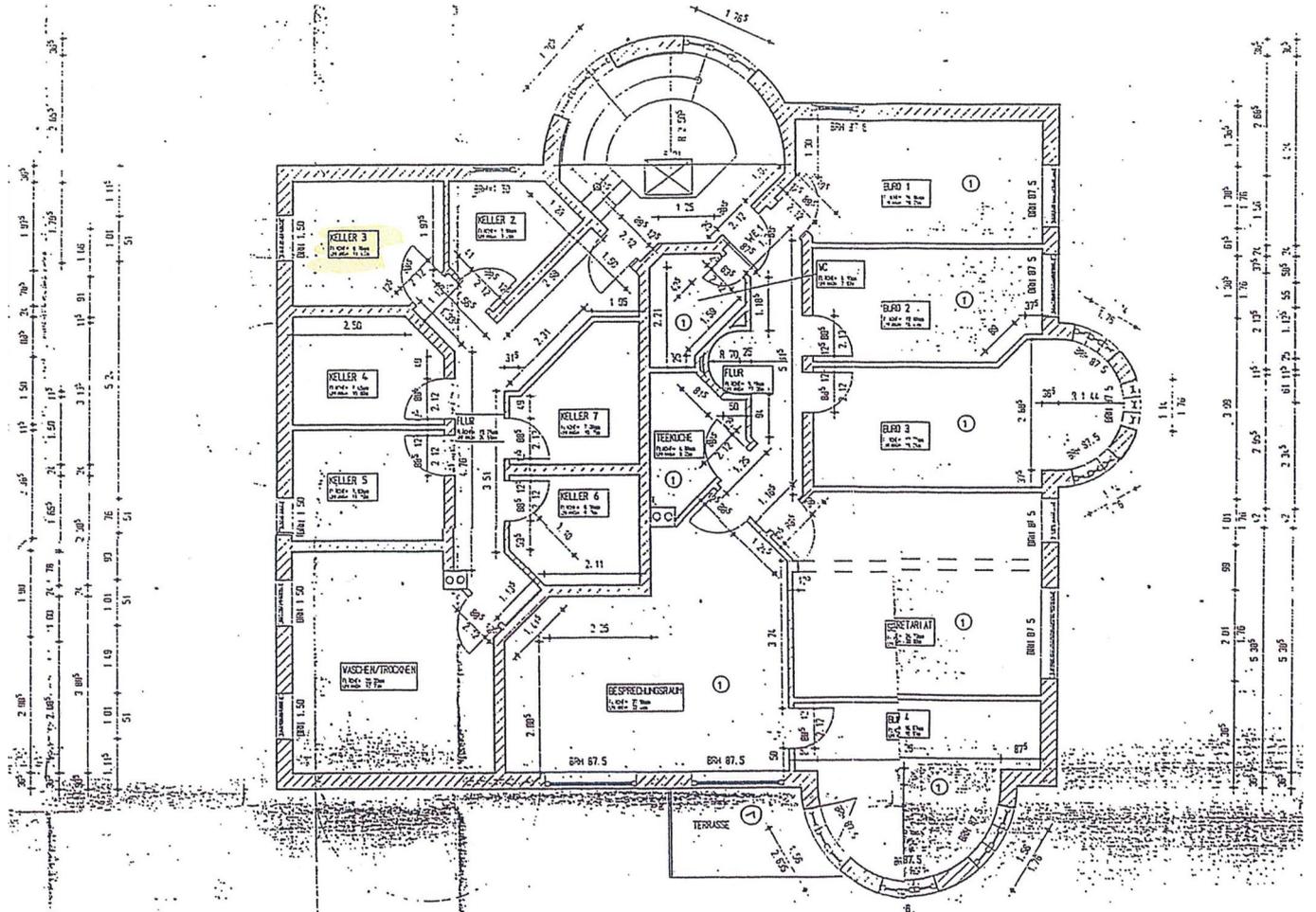
IMMOCONSULT





Grundriss

KG





Grundriss

EG

