

Eine außergewöhnliche Immobilie in Wettiner Ortsteil:  
Für Familien mit Platzbedarf / Mehrgenerationenwohnen /  
Gewerbenutzung!

Friedensstraße 46a  
06193 Wettin-Löbejün OT Rothenburg



Objekt:

#### Preise & Kosten

Käufer-Provision

Ja

Käufercourtage	5,95%, inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	220.000,- €

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	269,23 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.450 m <sup>2</sup>
Zimmer	12
Baujahr	1971
Zustand des Objektes	Vollsanziert
Endenergiebedarf Wärme kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	234.00
Verfügbar ab	auf Anfrage
Gewerbliche Nutzung	1

### Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Laminat, Kunststoff
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja

## Objektbeschreibung

Das Wohngebäude (Baujahr 1971) wurde auf einem Mitte des 19. Jahrhunderts stammenden Fundament errichtet und wurde ab Mitte der 1990er Jahre vollständig saniert. Geschaffen sind drei Wohnungen, von denen eine vermietet ist (Erdgeschoss, 4 Zimmer, ca. 79,1 qm; nettokalt: 4.440,- EUR/ p.a.), eine andere wird selbst genutzt (Obergeschoss, 5 Zimmer, ca. 122,3 qm), die dritte Wohnung (Dachgeschoss, 3 Zimmer, ca. 67,83 qm) ist nicht vermietet.

Ebenfalls im Jahr 1971 errichtet sind die vier Garagen, von denen drei der Selbstnutzung dienen und die vierte vermietet ist (zu 360,- EUR/ p. a.).

Im Kellergeschoss sind eine Sauna, Waschmaschinen-/ Trocken-/ Abstellräume untergebracht. Die Einheiten können einzeln abgerechnet werden.

Das etwa 1.450 qm große Grundstück bietet einen liebevoll gepflegten, mit Pool und Teich versehenen Garten. Die Immobilie bietet als Mehrfamilienhaus verschiedene Nutzungsoptionen: Mehrere Generationen unter einem Dach, Familien mit einem erweiterten Platzbedarf, das Vermieten der einzelnen Wohnungen oder das Nutzen für gewerbliche Zwecke, bspw. als Pension - gewiss ist allerdings, dass sich die Bewohner wohlfühlen werden.

## Lage

Rothenburg ist ein etwa 800 Einwohner zählender Ortsteil der Kleinstadt Wettin-Löbejün, gelegen im

sachsen-anhaltinischen Saalekreis, knapp 30 Kilometer nördlich von der Großstadt Halle/ Saale und rd. 5 km südlich der Stadt Könnern, unmittelbar im Naturpark Unteres Saaletal. Das liebevolle Rothenburg ist Routenpunkt des Saaleradwanderweges.

In einem Umkreis von 5 - 10 km findet sich gänzlich die regelmäßig benötigte Versorgungsinfrastruktur (eine Kita ist bereits im Ort) - Einkäufe, medizinische Versorgung und schulische Bildung. Der nächste Autobahnanschluss (A 14) ist in 10 Autominuten erreicht.

Die Immobilie selbst liegt im ausgesprochen ruhigen Ortskern.

## Ausstattung

Komplett und hochwertig - das Wohngebäude präsentiert sich zeitgemäß-komfortabel: Die Bäder der großzügig geschnittenen Wohnungen sind bspw. mit Dusche und Wanne ausgestattet (Toiletten jeweils separiert); die Bodenbeläge sind qualitativ hochwertig ausgeführt, in der eigengenutzten Wohnung ist ein Kamin vorhanden. Als Heizung dient eine Ölzentralheizung (inkl. Warmwasser).

## Sonstiges

Die Daten zum Angebot stammen vom Eigentümer bzw. dessen Vertreter und wurden von uns, soweit möglich, mit der gebotenen Sorgfalt überprüft. Eine Gewähr für deren ursächliche Richtigkeit können wir jedoch nicht übernehmen. Irrtum bzw. Änderungen des Angebotes behalten wir uns vor.

## Adresse

Friedensstraße 46a  
06193 Wettin-Löbejün OT Rothenburg





## Ansprechpartner

André Sawall  
Immobilienmanagement André Sawall  
Neue Siedlungsstraße 11  
06632 Gleina

Mobil

+49 178 5687733

Zentrale

+49 34632 339571

Fax

+49 34632 24295

E-Mail

[info@immobilien-sawall.de](mailto:info@immobilien-sawall.de)

Webseite

<http://www.immobilien-sawall.de>