

Günstig Eigentum? Hohe Instandhaltungsrücklage im Kaufpreis enthalten? Zweizimmerwohnung in Laucha/ U.

Am Stadtfeld 25  
06636 Laucha/ U.



Objekt:

| Preise & Kosten  |                              |
|------------------|------------------------------|
| Käufer-Provision | Ja                           |
| Käufercourtage   | 1.785,- EUR, inkl. 19% MwSt. |

|               |                              |
|---------------|------------------------------|
| Innencourtage | 1.785,- EUR, inkl. 19% MwSt. |
| Kaufpreis     | 23.950,- €                   |
| Nebenkosten   | 133,- €                      |

| Angaben zur Immobilie |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Wohnfläche            | 40,62 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                | 2                    |
| Baujahr               | 1978                 |
| Zustand des Objektes  | Teil-/Vollsaniert    |
| Verfügbar ab          | sofort               |

| Ausstattung   |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Bad           | Wanne, Fenster                        |
| Küche         | Einbauküche                           |
| Boden         | Fliesen, Teppich, Laminat, Kunststoff |
| Heizungsart   | Zentralheizung                        |
| Befeuerung    | Gas                                   |
| Breitband Art | DSL, max. 250 MBit/s.                 |

## Objektbeschreibung

Das im Jahr 1978 in massiver Bauweise errichtete Haus verfügt über drei Eingänge á 8 Wohnungen und wurde erstmals Mitte der 1990er Jahre komplett und umfassend saniert (u. a. Wärmedämmung, Dach, Fenster & Türen, Haustechnik, Treppenhaus).

Als Heizung dient eine Gaszentralheizung (Warmwasser mittels Plattenwärmetauscher).? Durch energetische Maßnahmen im Zusammenhang mit den Sanierungen erreicht das Objekt einen guten Energieverbrauchskennwert. Das Objekt verfügt über einen Fahrradraum.

Ein sorgsam gepflegtes Wohnumfeld, eine angenehme Nachbarschaft, eine ausgezeichnete Hausverwaltung - hier lässt es sich wohlfühlen!

## Lage

Die lebens- und liebenswerte Stadt Laucha an der Unstrut mit rd. 2.900 Einwohnern liegt in reizender Landschaft, in der mitteldeutschen Weinbauregion Saale-Unstrut und gehört zum Naturpark Saale-Unstrut-Triasland.? Die traditionsreiche Glocken- und Fliegerstadt ist charmanter Tourenort der Straße der Romanik, der Weinstraße Saale-Unstrut und des Unstrutradweges. Verkehrlich günstig gelegen (direkt an der Bundesstraße B 176), ist Naumburg als Kreisstadt in ca. 15 km erreichbar, die nächsten Autobahnanschlüsse liegen etwa 30 Autominuten (A 9, A 38) entfernt; zur A 71 sind es etwa 40 Autominuten. Laucha bietet die komplette Infrastruktur des täglichen Lebens: Einkaufsmöglichkeiten, Kita, Schulen, medizinische Versorgung sowie die Anbindung an den ÖPNV sind fußläufig in maximal 9 Gehminuten erreichbar.

Die Lage der Wohnung in der obersten Etage lässt eine unvergleichliche Fernsicht zu; die Wohnanlage selbst ist mitten in der Stadt, dennoch ruhig gelegen.

## Ausstattung

Die ca. 40,62 qm große, vollständig sanierte Zweizimmerwohnung verfügt über Küche, Bad, Flur, Wohn- und Schlafzimmer (modernisiert sind u. a. Elektrik, Sanitär, Türen), zudem über einen Keller. An Bodenbelägen ist die Wohnung mit Laminat, Textilbelag und Fliesen ausgestattet; das Wannenbad verfügt über ein Fenster. Die Wohnung wird unbewohnt/ unvermietet und mit möblierter Küche überlassen. Als auf die Wohnung entfallene Instandhaltungsrücklage werden gemäß letzter Hausgeldabrechnung mehr als 3.900,- EUR ausgewiesen. Die Rücklage ist im Kaufpreis enthalten.

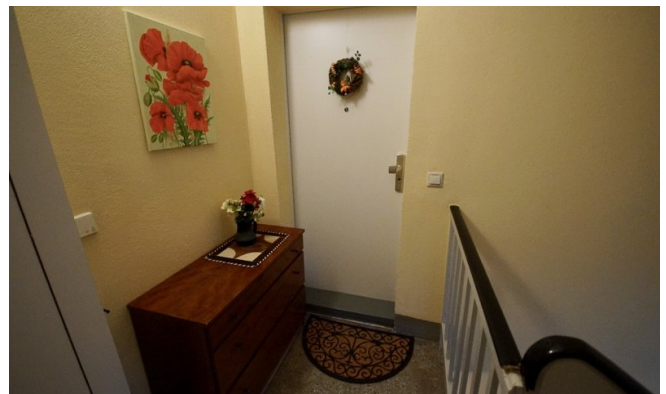
## Sonstiges

1.785,- EUR Käuferprovision inkl. 19% MwSt.. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit den Verkäufern in gleicher Höhe abgeschlossen.

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

Am Stadtfeld 25  
06636 Laucha/ U.







## **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>