Objektnummer FALC-SiRo-74207

Wohnhaus mit Gewerbeeinheit in Hermsdorf

Eckdaten

Kaufpreis	***220.000,00 €***
Provision	***3,57 % incl. MwSt inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***100,0 m²***
Grundstücksfläche	***372,0 m²***
Gesamtfläche	***190,0 m²***
Anzahl Zimmer	***5,0***
Anzahl Schlafzimmer	***2,0***
Anzahl Badezimmer	***1,0***
Baujahr	***1945***
Zustand	***Modernisiert***
Letzte Modernisierung	***2022***
Ausstattungskategorie	***Standard***
Bad	***Dusche***
Bodenart	***Laminat***
Kamin	
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	***Gas***
Geltende EnEV	***Liegt bei Besichtigung vor***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Diese Immobilie liegt in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Gegend von Hermsdorf. Die Nähe zu verschiedenen Einrichtungen des öffentlichen Lebens macht sie besonders attraktiv.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zur Friedensschule Hermsdorf ein großer Vorteil. Die Schule ist gleich um die Ecke und liegt sehr praktisch für den täglichen Schulweg. Zudem gibt es in der Umgebung mehrere Bushaltestellen, die eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleisten.

Erholungssuchende werden den Bürgerpark zu schätzen wissen, der ebenfalls in der Nähe liegt. Dieser grüne Rückzugsort lädt zu Spaziergängen und entspannten Stunden im Freien ein. Für Sportbegeisterte bietet die Sporthalle der Friedensschule eine Möglichkeit, sich aktiv zu betätigen.

Kulinarische Genüsse kommen ebenfalls nicht zu kurz. Das Restaurant "Zum Schwarzen Bär" ist nur einige Meter entfernt und bietet eine Auswahl an regionalen Spezialitäten, eine weitere Gaststätte befindet sich im Rathaus im Zentrum. Die Technische Sammlung Hermsdorf, die ebenfalls in der Nähe liegt, bietet interessante Einblicke in die Technikgeschichte des Ortes.

Die Anbindung an die Autobahn A4 und A9 ist sehr günstig, was die Erreichbarkeit mit dem Auto erleichtert. Der nächste Flughafen Leipzig ist in weniger als einer Stunde Fahrtzeit erreichbar, was die Lage auch für Vielreisende interessant macht.

Objektbeschreibung

Beim Betreten des Objektes durch das Eingangstor erkennt man gleich, dass es sich hier um ein ehemaliges Gewerbeobjekt handelt. Die Tordurchfahrt und der Innenhof sind so angeordnet, dass man mit Fahrzeugen bis in die Werkstatt im hinteren Bereich des Grundstückes gelangt.
Rechts neben der Toreinfahrt ist ein großes Schaufenster mit Eingangstür, durch das man in den Gewerbe-/ Verkaufsbereich gelangt.
Der Laden ist ca. 67 m² groß mit einem dahinter liegenden Vorbereitungsraum von nochmals 23 m², so dass hier insgesamt 90 m² Gewerbefläche zur Verfügung stehen.
In der Toreinfahrt ist die Eingangstür zur Wohnung, die sich im 1.OG befindet. Vom Treppenhaus erreicht man auf der ersten Ebene ein Zimmer, welches als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Geht man weiter nach oben in die großzügige Diele, dann gelangt man von da aus in die anderen Zimmer.
Eine modern eingerichtete Küche, ein geräumiges Wohnzimmer und ein ebenso großzügiges Esszimmer bieten ausreichend Platz für ein geselliges Familienleben und vermitteln eine einladende Atmosphäre. Der Kachelofen zwischen Wohn- und Esszimmer spendet wohlige Wärme auch in der kälteren Jahreszeit.
Ein zweites Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche komplettieren die gemütliche, ansprechend renovierte Wohnung, hier können Sie ohne größeren Aufwand sofort einziehen.
Der große Dachboden bietet zusätzliches Ausbaupotential für weitere Wohnräume, Hobby oder Abstellmöglichkeit. Mit einer Gesamtnutzfläche von 190m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Handwerker-Familie, einen eigenen Laden oder gewerbliche Vermietung als zusätzlicher Einnahmequelle.

Ausstattung

- 1 Wohnung im 1. OG mit ca. 100 m²
- Anzahl der Zimmer: 5
- 1 Gewerbeeinheit mit Schaufenster im EG mit ca. 90 m²
- zusätzlich ausreichend Lager und Abstellfläche für Gewerbe
- kleiner Garten
- Wohnung wurde Mitte der 90er Jahre komplett saniert/renoviert
- Fenster + Rollläden wurden 2018 neu eingebaut

Heizung:
- Zentralheizung mit Heizkörpern
- Gastherme mit WW-Speicher wurde 2011 erneuert

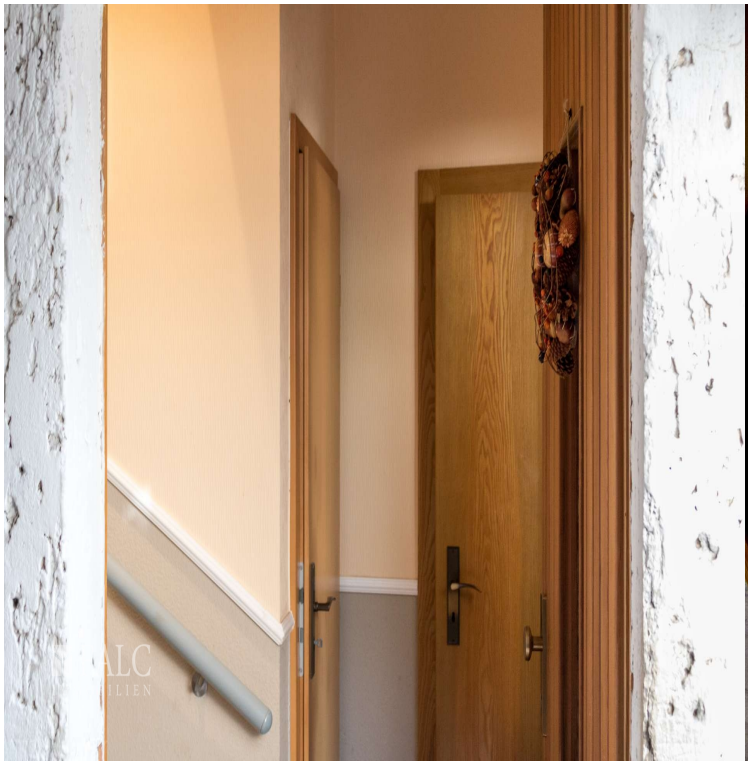
Bodenbeläge:
- Laminatboden in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche und Badezimmer
- Teppichboden in den Schlafzimmern

Fenster:
- Zweischeiben-Energiesparverglasung von 2018
- KST-Fenster mit Aufsatz-Rolladenkästen

Technische Details:
- SAT-Anlage und normaler Telefonanschluss

Sonstiges:
- Keller vorhanden
- Dachboden als Stauraum/ Ausbaureserve
- große Garage/ Werkstatt

FALC
IMMOBILIEN
FALC



Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

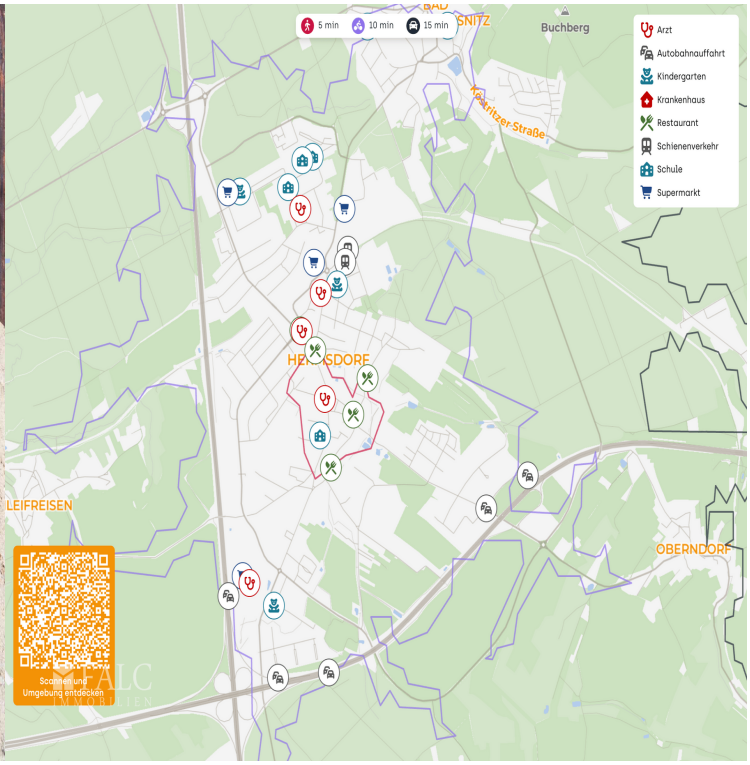
FALC
IMMOBILIEN

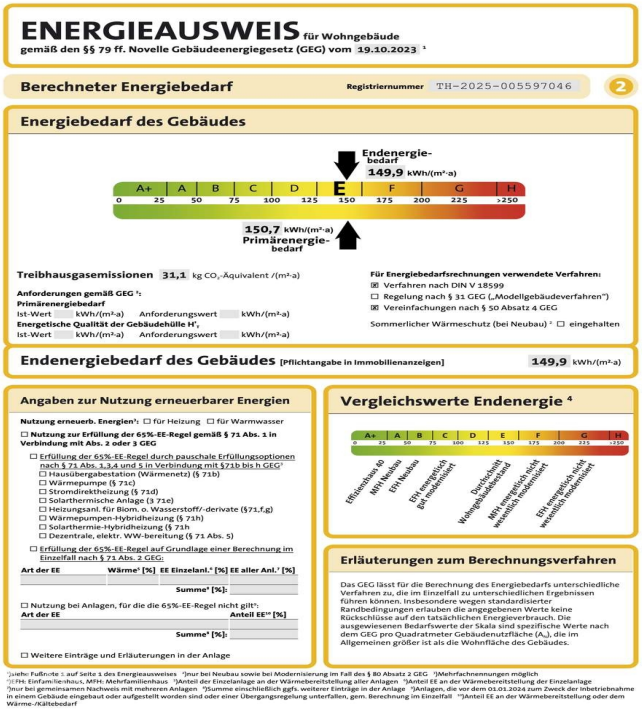
FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net


5 min
10 min
15 min
Buchberg
Arzt
Autobahnauffahrt
Kindergarten
Krankenhaus
Restaurant
Schienenverkehr
Schule
Supermarkt
LEIFREISEN
OBERNDORF
Scannen und Umgebung entdecken



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 [1]

Berechneter Energiebedarf Registriernummer TH-2025-005597046 (2)

Energiebedarf des Gebäudes

Endenergiebedarf 149,9 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | **E** | F | G | H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

150,7 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen 31,1 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG [2]:
Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:
☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren")
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) [2] ☐ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 149,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien[3]: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1,3,4 und 5 in Verbindung mit §71b bis h GEG[4]
☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§71,f,g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h
☐ Dezentrale, elektr. WW-bereitung (§ 71 Abs. 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

Art der EE	Wärme[5] [%]	EE Einzelanl.[6] [%]	EE aller Anl.[7] [%]
		Summe[8] [%]:	

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt[9]:

Art der EE	Anteil EE[10] [%]
	Summe[8] [%]:

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzhaus 40 NWG Neubau | EFH Neubau | EFH energetisch gut modernisiert | Durchschnitt Wohngebäudebestand | MFH überwiegend nicht wesentlich modernisiert | EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG [3] Mehrfachnennungen möglich
[4] FH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus [5] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen [6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage
[7] nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen [8] Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage [9] Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall [10] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

FALC
IMMOBILIEN