

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Döbeln

**Seltene Gelegenheit: Döbelner Holländerturm mit  
Wohnhaus und 2.770m<sup>2</sup> Grundstück**



Objekt-Nr. OM-405366

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **598.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Ettrich

Holländerweg 46  
04720 Döbeln  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1875	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	2.770,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Carports	1
Wohnfläche	329,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnhaus mit Aussichtsturm - provisionsfrei

Zum Verkauf kommt hier eine interessante Immobilie in Döbeln.

Lage:

Das ruhig gelegene und vollständig eingezäunte und 2770 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich auf dem Staupitzberg in einer verkehrsberuhigten 30er Zone am Holländerweg 46 in Döbeln. Straßenseitig gibt es links und rechts vom Grundstück keine Nachbarbebauung.

Bebauung:

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem Aussichtsturm mit angrenzendem Mühlentumpf bebaut - sowohl der Aussichtsturm, erbaut 1900 und im Jahr 2017 umfassend saniert, als auch der Mühlentumpf stehen unter Denkmalschutz. Mehr Informationen zum Aussichtsturm finden Sie auf der Internetseite unter [holländerturm.de](http://holländerturm.de). Auf dem Grundstück befindet sich ein Carport für 3 Fahrzeuge, erreichbar über eine sich elektrisch öffnende Toranlage und beleuchteter Zufahrt. Weiterhin gibt es ein kleines Gartenhaus mit integrierter Terrasse im Gartenbereich. Das Grundstück ist vollständig erschlossen und Glasfaseranschluss liegt an.

Wohnhaus:

Das ca. 1875 in Massivbauweise erbaute und teilunterkellerte 2 stöckige Wohnhaus verfügt über ca. 329 m<sup>2</sup> Nutzfläche und teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss:

Hier befindet sich die ehemalige Gaststätte, die zu einer abgeschlossenen Wohnung, Büro oder sonstiger Nutzung umgebaut werden kann. Die Nutzfläche beträgt hier ca. 131 m<sup>2</sup>

1.Etage:

Hier befinden sich 2 Wohnungen mit ca. 64 m<sup>2</sup> und ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnungen sind mit separaten Bädern und Einbauküchen ausgestattet.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befindet sich eine Wohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Dachgeschosswohnung ist mit einem Duschbad und kleiner Einbauküche ausgestattet.

Das Haus wird mit Gas und mittels Brennwerttherme beheizt. Es verfügt über Kunststofffenster mit integrierten Jalousien. Das Objekt wurde letztmalig im Jahr 2000 umfassend saniert. Aktuell sind die Fassade und der Innenbereich renovierungsbedürftig. Das Objekt eignet sich ideal zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus.

## Ausstattung

Außerbereich:

2.770 m<sup>2</sup> parkähnliches, komplett eingezäuntes Grundstück

Alter Baumbestand mit Zierbäumen und Sträuchern

Gepflegte Rasenflächen

Carport für 3 Fahrzeuge mit elektrischer Toreinfahrt

Beleuchtete Zufahrt mit Pflastersteinen

Gartenhaus mit Terrasse

Zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten

Gebäude:

Massivbauweise (Baujahr ca. 1875)

Teilunterkellert

3 Etagen

Gasheizung mit Brennwerttherme (Zentralheizung)

Kunststofffenster mit integrierten Jalousien

Verschiedene Bodenbeläge: Parkett, Teppich, Fliesen

Mehrere Bäder und Gäste-WCs

Einbauküchen in den Wohnungen

Besonderheiten:

Denkmalgeschützter Holländerturm (saniert 2017)

Historischer Mühlenstumpf (Denkmal)

Glasfaseranschluss

Vielfältige Nutzungskonzepte möglich

Keine direkte Nachbarbebauung straßenseitig

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Döbeln ist eine charmante Mittelstadt im Landkreis Mittelsachsen mit ca. 24.000 Einwohnern und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur bei gleichzeitig hoher Lebensqualität.

Verkehrsanbindung:

A14 in wenigen Minuten erreichbar

Bahnhof Döbeln mit Regionalverbindungen nach Leipzig, Dresden und Chemnitz

Perfekte Anbindung für Pendler

Nahversorgung & Infrastruktur (alle innerhalb 5 km):

Supermärkte, Discounter und Fachgeschäfte

Apotheken, Ärzte und medizinische Versorgung

Kindergärten, Grundschulen, Realschulen und Gymnasium

Lebensmittel-Discounter in unmittelbarer Nähe

Öffentliche Verkehrsanbindung

Freizeit & Erholung:

Die Lage auf dem Staupitzberg bietet Ruhe und Natur pur – perfekt für Familien und Naturliebhaber. Gleichzeitig sind alle Annehmlichkeiten der Stadt in wenigen Minuten erreichbar. Die Region lädt zu Wanderungen und Radtouren ein.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Holländerturm mit Mühlenstumpf



Holländerturm mit Mühlenstumpf

# Exposé - Galerie



Garten



Carport

# Exposé - Galerie



Carport



Einfahrt

# Exposé - Galerie



Haus vorn



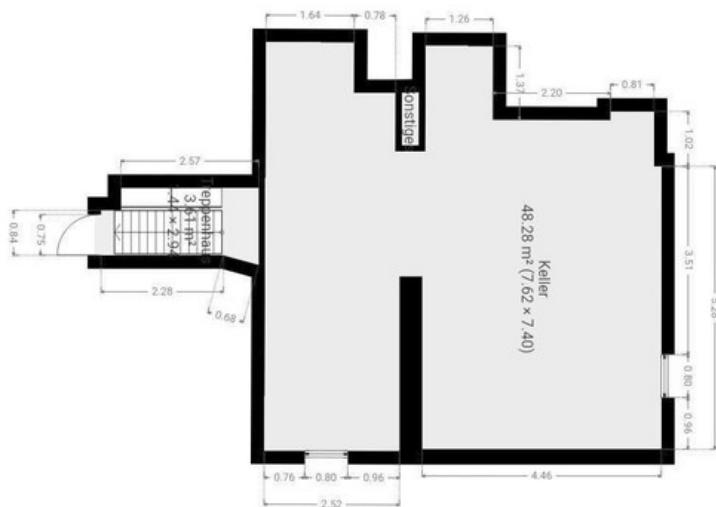
Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Grundrisse



Keller

# Exposé - Grundrisse

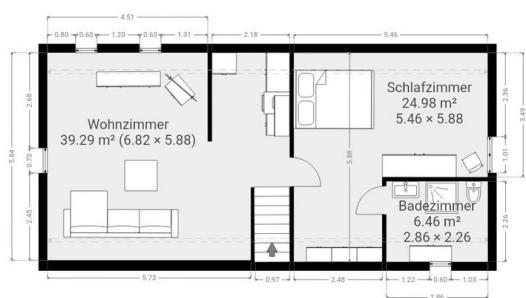


Erdgeschoss



## 1.Obergeschoß

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

## ▼ Erdgeschoss



## ▼ 1. Stock



# Exposé - Grundrisse

## ▼ 2. Stock



## ▼ 1. Untergeschoss

