

Mügeln

# Liebhaberobjekt: Eindrucksvolle Jugendstilvilla in gepflegter Lage

Property ID: 23077052



PURCHASE PRICE: 340.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 840 m<sup>2</sup>

Property ID: 23077052 - 04769 Mügeln

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23077052 - 04769 Mügeln

## At a glance

Property ID	23077052
Living Space	ca. 172 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Year of construction	1910
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	340.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Sauna, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23077052 - 04769 Mügeln

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	193.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.08.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 23077052 - 04769 Mügeln

## The property



Property ID: 23077052 - 04769 Mügeln

## The property



Property ID: 23077052 - 04769 Mügeln

## The property



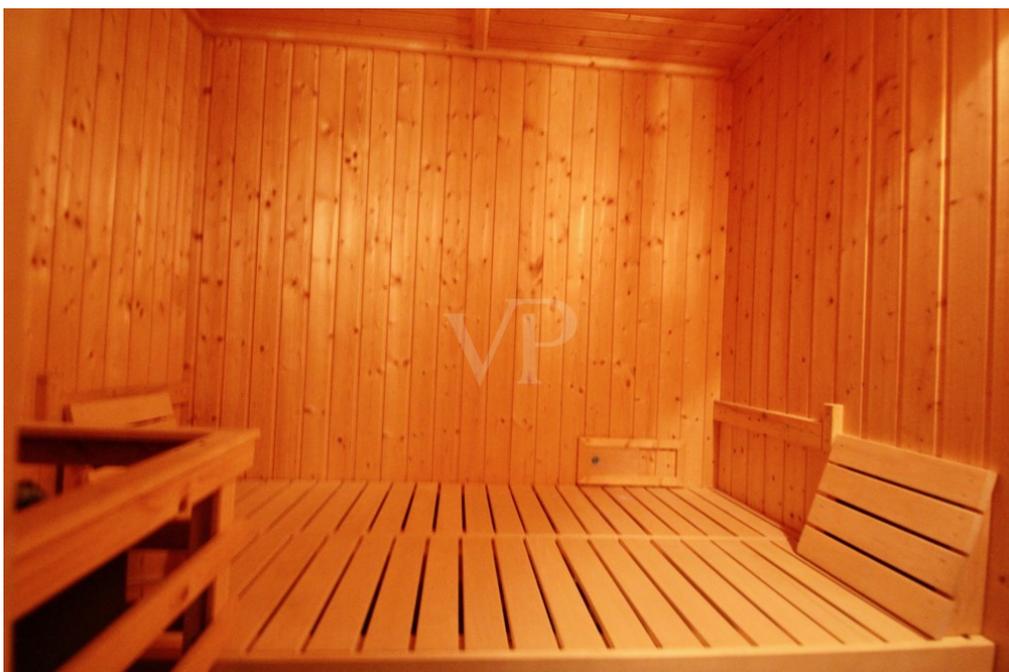
Property ID: 23077052 - 04769 Mügeln

## The property



Property ID: 23077052 - 04769 Mügeln

## The property



Property ID: 23077052 - 04769 Mügeln

## The property



Property ID: 23077052 - 04769 Mügeln

## A first impression

Diese bezaubernde Einfamilienresidenz mit Villa-Charakter bietet großzügige 172 Quadratmeter Wohnfläche auf einem äußerst gepflegten 840 Quadratmeter großen Grundstück, inklusive einer geräumigen Garage. Das Anwesen präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand, obwohl einige Renovierungsarbeiten anstehen. Besonders erwähnenswert ist das Dach, welches durch seinen Top-Zustand eine perfekte Basis Ihre individuellen Gestaltungsideen bietet. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein vielseitiges Arbeitszimmer, ein ehemaliges Küchenzimmer sowie ein Badezimmer, alle bequem vom zentralen Flur aus erreichbar. Die stabilen 11er Wände eröffnen kreative Gestaltungsmöglichkeiten durch Wanddurchbrüche, sodass Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt sind. Das Obergeschoss beeindruckt mit einem weiteren großzügigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer voll ausgestatteten Küche und einem Badezimmer mit zusätzlichem WC-Raum. Darüber hinaus können Sie auf dieser Etage entspannte Momente auf dem Balkon genießen. Das ausgebaute Dachgeschoss präsentiert sich als vielseitig nutzbarer Raum, ideal für ein inspirierendes Atelier. Ein weiterer großer Abstellraum steht Ihnen hier zur Verfügung. Der Keller bietet nicht nur reichlich Stauraum, sondern beherbergt auch die Gas-Heizungsanlage und eine vorhandene Sauna, die nach Aufarbeitung wieder in Betrieb genommen werden kann. Obwohl das Objekt ursprünglich als Zweiparteienhaus konzipiert wurde, bietet es heute die ideale Möglichkeit, es als großzügiges Einfamilienhaus zu nutzen. Ergreifen Sie diese seltene Gelegenheit, ein beeindruckendes Einfamilienhaus mit Villa-Charakter in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage zu erwerben. Gestalten Sie Ihre persönliche Wohnoase nach Ihren Vorstellungen und entdecken Sie das enorme Potenzial dieser einzigartigen Immobilie.

Property ID: 23077052 - 04769 Mügeln

## All about the location

Mügeln ist eine Kleinstadt mit ca. 6000 Einwohnern im Südosten Nordsachsens. Die gemütliche Kleinstadt liegt im Döllnitztal, durch welches der kleine Fluss mit selbigem Namen "Döllnitz" fließt. Nördlich der Stadt beginnt der Wermsdorfer Forst, ein großzügiges Waldgebiet, welches sich bis zur Dahleener Heide erstreckt. Nachbarstädte sind das nah liegende Oschatz (ca. 10 Minuten Autofahrt) und Döbeln (ca. 15 Minuten Autofahrt). Nach Grimma benötigt man mit dem Auto ca. 15 Minuten und nach Leipzig ca. 35 Minuten. (Autobahnanschluss Leisnig 10 min) Der im Landkreis von Leipzig gelegene Ort erlangte seine Bekanntheit als ehemaliger Bischofssitz des Bistums Meißen. Der Bahnhof von Mügeln, war einst einer der größten Schmalspurbahnhöfe Europas. Auch heute unterstützen ihn die Vereinsmitglieder der Döllnitzbahn GmbH, insbesondere den Dampflokfabetrieb. Sehr bekannt ist hier die Schmalspurbahn "Wilder Robert". Ihr künftiges neues Zuhause liegt hier mitten in der Natur, ist aber nur einen Katzensprung vom allen Einrichtungen des Alltäglichen Lebens entfernt. Mügeln ist durch anliegende Bundesstraßen und den öffentlichen Nahverkehr, wie Bus und Bahn, gut an das Verkehrsnetz angebunden. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Property ID: 23077052 - 04769 Mügeln

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 193.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 23077052 - 04769 Mügeln

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ralf Bischoff

---

Prager Straße 2 Leipzig  
E-Mail: [leipzig@von-poll.com](mailto:leipzig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)