

EXPOSÉ (kompakt)

Sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Garage, Nebenglass und einem idyllischen Erholungsgarten



Lage: 06179 Teutschenthal OT Eisdorf

Dieses gepflegte Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße in einer um 1953 entstandenen Siedlung. Das Haus, die Garage und das Nebenglass bieten ein beschauliches Wohnen sowohl für 2 Personen aber auch für eine junge Familie mit Kindern, da das Haus im Dach- und Kellergeschoss weiter ausbaufähig ist. Der von Nadelbäumen beschattete Garten mit den deutlichen Spuren der durch den Vorbesitzer betriebenen Imkerei bietet einen sehr angenehmes Erholungsgefühl.

Art:	Einfamilienhaus
Baulicher Zustand:	guter baulicher Zustand / teilsaniert
Baujahr / Sanierung:	1953 / 1996
Grundstücksgröße:	878m ²
Gebäudenutzfläche:	135m ²
Wohnfläche:	90m ² / 5 Zimmer, Wintergarten, Küche, Toilette und 1 Bad getrennt
Stellplatz PKW:	1 Garage (2 PKW-Stellplätze) und 2 Außenstellplätze
Keller:	voll unterkellert
Energieausweis:	vorhanden, Bedarfsausweis, Energieart: Gas, gültig bis: 1.5.2025, Energiebedarf des Gebäudes: 180,5 kWh/(m ² xa), Energieeffizienzklasse F
Kaufpreis:	115.000€
Käuferprovision:	6,00% zzgl. MwSt.

Seite 1 von 2

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ab 1950 errichteten Siedlung in Teutschenthal OT Eisdorf. Diese Siedlung prägt eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Jedes Haus hatte früher seinen Stall und eigenen Garten zur Eigenversorgung mit Haustieren, Obst und Gemüse. Verkehrstechnisch ist diese Siedlung optimal gelegen. Bus- und Zughaltstellen befinden sich in wenigen hundert Meter Entfernung und die Bundesstraße B80 sowie die Autobahn sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Stadt Halle (Saale) ist somit in 20 Minuten zu erreichen. Im Ort befinden sich mehrere Supermärkte, Sparkassen, Arztpraxen, Apotheken, Zahnärzte sowie Praxen zur Physio- und Ergotherapie. Der Ort verfügt ferner über eine Kita sowie eine Sekundarschule.

Objektbeschreibung

Das Haus ist ein Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Alle Fenster sind doppelt verglaste Schmuckfenster. Während mehrere Decken im Erdgeschoss über eine Holz-Vertäfelung verfügen ist die allgemeine Ausstattung eher als einfach zu bezeichnen. Insgesamt ist das Haus im inneren in einem guten Erhaltungszustand, allerdings aber abgewohnt. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gastherme. Das Warmwasser wird durch Elektroboiler erzeugt.

Im Erdgeschoss befinden sich nach jetziger Raumaufteilung das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, die Küche, ein Wintergarten sowie 1 Badezimmer mit Dusche und 1 Toilette. Das ausgebaute Obergeschoss verfügt über 2 Räume und Stauräumen in den Dachschrägen. Das Kellergeschoss hat ebenfalls 2 Räume. Dach- und Kellergeschoss bieten Potenzial für eine Gewinnung zusätzlichen Wohn- und Nutzraums.

Das Grundstück verfügt ferner über einiges Nebengelass, wie eine Doppelgarage, mehrere Schuppen und ein ehemaliges Sommerhaus mit Terrasse zum Garten. Der Garten wird von einem Nadelbaumbestand dominiert. Mitten im Garten befindet sich ein Imkerhäuschen, dass dem Vorbesitzer zur Bienenzucht und Honiggewinnung diente.

Die Fassaden und Dächer aller Gebäude befinden sich optisch und bautechnisch in einem sehr guten Zustand.

Das Grundbuch weist in den Abteilungen II und III keine Belastungen auf. Das Baulastenverzeichnis ist eintragungsfrei.

Kaufpreis

Der Verkaufspreis der Immobilie wurde über eine Verkehrswert- und Markteinschätzung ermittelt. Die durch die Gegenüberstellung von: Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren ermittelte Preisspanne von 110.000€ - 120.000€ diente zur Festsetzung des **Verkaufspreises in Höhe von 115.000€**.

Courtagepassus:

Wird dieses Angebot durch schriftliche Vereinbarung oder durch unsere Tätigkeiten auf der Basis dieses Exposés in Anspruch genommen, so berechnen wir für unsere geleisteten Tätigkeiten eine durch den Käufer zu zahlende Käuferprovision von 6,00 % zzgl. MwSt., errechnet aus dem Kaufpreis. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Haftungsausschluss:

Die hier gemachten Angaben beziehen sich auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Die hierin enthaltenen Informationen stellen kein vertragliches Angebot dar.