

EXPOSÉ

**Großes Einfamilienhaus /Zweifamilienhaus
mit 198m² Wohnfläche auf 980m² Eigentumsland
nur 15 Autominuten von Lutherstadt Eisleben entfernt**

Kaufpreis: 280.000€

Dieses schöne Zweifamilienhaus weist durch sein sehr gepflegtes Erscheinungsbild, den Kamin, die Balkone, die Terrasse sowie den gepflegten Garten mit Pool einen hohen Wohnwert auf.



Art:	Zweifamilienhaus auf Eigentumsland
Baulicher Zustand:	sehr gut
Baujahr:	1995
Grundstücksgröße:	980m ²
Gebäudenutzfläche:	128,3m ²
Umbauter Raum:	1089,54m ³
Wohnfläche:	198,36m ²
Etagen:	Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss
Stellplatz PKW:	2 Garagen, 1 Carport, 1 Stellplatz
Außenanlage:	Hausterrasse in einem gepflegten Garten mit Pool
Medien:	Trinkwasser, Strom, Abwasser, Telefon

Energieausweis: vorhanden, Verbrauchsausweis, Energieart: Heizöl, gültig bis: 20.8.2028, Energieendbedarf des Gebäudes: 120,4 kWh/(m²xa), Energieeffizienzklasse D

Lage

Das Zweifamilienhaus befindet in der Ortslage von Hedersleben am Ortsausgang in Richtung Schwittersdorf. Hedersleben ist ein Ortsteil der Lutherstadt Eisleben. Der Ort verfügt über eine Allgemeinartzpraxis, eine Zahnarztpraxis, eine Apotheke sowie eine Kita.

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit moderner Ausstattung. Das Obergeschoss verfügt auf jeder Giebelseite über einen attraktiven Balkon in Holzbauweise. Das Erdgeschoss geht aus dem Wohnzimmer über eine gepflegte Terrasse direkt in den gepflegten Garten mit Pool über. Der Garten ist mit verschiedenen Blumen, Stauden, Bäumen und Hecken bewachsen, so dass das Grundstück von außen kaum einsehbar ist. Dort, wo keine Hecken vorhanden sind, wird das Grundstück durch einen gepflegten Holzzaun eingefriedet. Des Weiteren gehören zum Außenbereich verschiedene, zum Teil überdachte, Sitzgelegenheiten.

Im gefällig und zweckmäßig geschnittenen Innenbereich überzeugt der sehr ordentliche Zustand. Sowohl die 2 Wohnetagen wie auch der Kellerbereich stellen in sich geschlossene Wohneinheiten dar. Das Wohnzimmer verfügt über einen Kamin.

Verkaufspreis

Der Verkaufspreis der Immobilie wurde über eine Verkehrswert- und Markteinschätzung ermittelt. Der ermittelte **Verkaufspreis beträgt 280.000€**.

Courtagepassus:

Die durch den Käufer zu zahlende Käuferprovision beträgt 6,00 % zzgl. MwSt., errechnet aus dem Kaufpreis. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z.B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen (z.B. Exposé oder eine Objektbesichtigung). In diesem Falle kommt der Maklervertrag mündlich und konkludent zustande.

Haftungsausschluss:

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Er hat die Angaben weitergegeben, die er vom Verkäufer oder Vermieter/Verpächter oder einem beauftragten Dritten erhalten hat. Es ist daher Aufgabe des Kunden, die Angaben zu überprüfen. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

Im Übrigen gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Maklers. Diese können auf der Website des Maklers eingesehen, elektronisch oder schriftlich angefordert werden.