

EXPOSÉ

Rustikales Einfamilienhaus mit Nebengelass und einem großen Gartenbereich in Erdeborn



Lage: 06317 Seegebiet Mansfelder Land OT Erdeborn, Alte Schulstraße 12

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße im Ortsteil Erdeborn der Einheitsgemeinde Seegebiet Mansfelder Land. Das Haus, das Stallgebäude und der große Garten bieten ein beschauliches Wohnen für eine junge Familie. Von außen und innen macht das Haus einen gepflegten Eindruck. Der Gesamtzustand entspricht dem Verkaufspreis.

Art:	Einfamilienhaus
Baulicher Zustand:	gut / energetische Sanierung ist erforderlich
Baujahr / Sanierung:	um 1900 / Renovierungen erfolgten laufend
Grundstücksgröße:	1.578m ² , davon 908m ² Wohnbaufläche und 670m ² Grünfläche
Gebäudenutzfläche:	206,0m ²
Wohnfläche:	EG: 60m ² , OG: (teilausgebaut) 30m ²
Keller:	vollunterkellert (Gewölbebauweise)
Energieausweis:	vorhanden, Bedarfsausweis, Energieart: Elektro, gültig bis: 29.3.2031, Energiebedarf des Gebäudes: 233,1 kWh/(m ² xa), Energieeffizienzklasse G
Kaufpreis:	VB 140.000€ neu VB 120.000€
Courtage:	3,57% des Kaufpreises

Lage:

Zwischen Halle (Saale) und der Lutherstadt Eisleben, nur 4 km vom Süßen See liegt die hübsche Ortschaft Erdeborn. Erdeborn gehört seit dem 1. Januar 2010 zur Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land und befindet sich in Sachsen-Anhalt im LK Mansfeld-Südharz, ca. 30 km von der Stadt Halle (Saale) und ca. 8 km von der Lutherstadt Eisleben entfernt.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer gewachsenen Siedlung. Diese Siedlung prägt eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Restaurant „Zum Bauernstein“. Verkehrstechnisch ist diese Siedlung gut gelegen. Eine Bushaltestelle als Zubringer in die benachbarten Städte Querfurt und Lutherstadt Eisleben sowie ein Haltepunkt der Regionalbahn 75 mit verkehrstechnischer Anbindung nach Halle (Saale) und die Lutherstadt Eisleben bieten eine gute Anbindung über den ÖPNV. Die Bundesstraße 80 sowie die Autobahn A38 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Im Zentrum der Einheitsgemeinde, Röblingen am See, 4km entfernt, befinden sich mehrere Supermärkte, Sparkassen, Arztpraxen, Apotheken, Zahnärzte sowie Praxen zur Physio- und Ergotherapie. Der Ort Röblingen am See verfügt ferner über eine Kita sowie eine Sekundarschule.

Objektbeschreibung:

Das Haus ist ein Einfamilienhaus mit Kellergeschoss in Gewölbebauweise, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Die Fenster im EG sind einfach-, doppelt- und dreifach verglaste Kunststofffenster und teilweise mit Rollläden versehen. Das Gebäude verfügt größtenteils über eine Fassadenverblendung aus Naturstein. Dieser Stil setzt sich auch in der Innengestaltung fort. Das Dach ist ein ungedämmtes Schindeldach. Insgesamt ist das Haus in einem recht guten Erhaltungszustand, jedoch energetisch sanierungsbedürftig. Setzungserscheinungen in der frühen Vergangenheit haben dazu geführt, dass das Haus geringfügig nicht mehr genau in Lot und Waage ist. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt komfortabel über Nachtspeicheröfen. Die Elektroanschlüsse dafür sind modernisiert. Das Warmwasser wird durch elektrische Boiler bzw. Durchlauferhitzer erzeugt. Im Erdgeschoss befinden sich nach jetziger Raumaufteilung das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, die Küche, ein Kaminzimmer mit Kamin sowie 1 Badezimmer mit Badewanne und Toilette. Das teil ausgebaute Obergeschoss verfügt über Wohn- und Schlafzimmer sowie einen großen Bodenraum.

Das Grundstück verfügt einiges Nebengelass, wie eine Garage, Stallgebäude, Hundezwinger und einen Schuppen. Der sehr große Garten ist derzeit ungepflegt, eignet sich jedoch als Gemüse-, Kräuter und Blumengarten. Im Garten befindet sich ein gemütlich gestalteter Sitzbereich.

Die Fassaden und Dächer aller Gebäude befinden sich optisch und bautechnisch in einem guten Zustand. Die Fassade der Westseite weist Putzschäden auf. Die Immobilie ist durch den Käufer zu beräumen.

Bauschäden, außer den genannten, sind nicht vorhanden und auch nicht bekannt.

Kaufpreis:

Der Verkaufspreis der Immobilie resultiert aus einer Verkehrswertschätzung.

Haftungsausschluss:

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