

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bernburg

**Großes EFH in Bernburg am Feld: dicke Wände und hohe Räume wollen schick gemacht werden**



Objekt-Nr. **OM-305905**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **73.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Ostermeier  
Telefon: 034923 651694

Gnetsch 5  
06406 Bernburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1800	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	801,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	167,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

"My Home is my Castle" - Bei diesem Haus stimmt der Ausspruch ganz gut, hat es doch Außenmauern, die bis zu 100 cm dick sind.

Das provisionsfrei zu verkaufende Haus stellt nämlich ca. die Hälfte des ursprünglichen Gutshauses vom Vorwerk Gnetsch in Bernburg dar, es besteht aber kein Denkmalschutz.

Das Objekt ist großzügig geschnitten und hat komfortable Raumhöhen von i.d.R. ca. 2,80m und mehr.

Der Hauseingang befindet sich auf der der Straße abgewandten Seite:

im EG befindet sich links die Küche mit Essbereich und Durchgang zum Wohnzimmer mit Austritt zu den beiden Nordost-Terrassen, außerdem das Duschbad (dieser Bereich könnte deshalb praktisch eine Einliegerwohnung bilden) - rechts gibt es im EG noch ein großes Schlafzimmer.

Der Flur führt dann zum Teilkeller und in das Obergeschoss: hier geht vom Flur eine weitere (Wohn-)Küche mit Zugang zum Wannenbad ab. Im 1.OG befinden sich noch zwei weitere große Wohn-/Schlafräume.

Damit hat das Haus ca. 167qm Wohnfläche, dazu kommen noch die drei Außenterrassen (eine auf der Eingangsseite nach Südwesten), ein Teilkeller, die Treppenbereiche mit einem großzügigen Heizungs-/Abstellraum auf halber Treppe und der ganze Dachboden (mit ca. 102qm Bodenfläche!).

Der Garten ist idyllisch eingewachsen, das Grundstück hinten durch eine Klinkermauer eingefasst.

## Ausstattung

Das Haus wurde ca. um das Jahr 2000 teilweise modernisiert: das Dach wurde ebenso wie die Fenster erneuert.

Vermutlich zu der Zeit wurden u.a. auch die Bäder (kleines Duschbad im EG, großzügiges Wannenbad im OG) hergerichtet. Nun stand das Haus lange leer: wie sich das Haus jetzt zeigt, entnehmen Sie am besten den Bildern - sicherlich müssen die Wände, Decken und Bodenbeläge der Wohnräume nach eigenem Geschmack neu gestaltet werden.

Das Haus verfügt über eine Öl-Zentralheizung Bj. 1998 mit zentraler WW-Bereitung, die im Moment allerdings nicht betriebsbereit ist: es wurden sämtliche Heizungsrohre entfernt.

Die Elektrik wurde offenbar auch modernisiert, diese ist aber mindestens vollständig zu überprüfen (es ist ein neuer Hausanschluss Strom nötig, weil der Zähler vormals auf einem Nachbargrundstück stand). Auch hinsichtlich der Wasserversorgung muss der Hausanschluss wieder kostenpflichtig erneuert werden (ein neuzeitlicher Zählerschacht ist vorhanden, nur wurde der Anschluss wegen langen Leerstandes des Hauses leider gekappt).

Abwasser wurde über eine nach der Wende verbaute Kleinkläranlage entsorgt.

Um aktuellen Erfordernissen zu genügen, muss diese auf eine vollbiologische Kleinkläranlage umgerüstet werden (technische Nachrüstung), was nach Vororttermin des Wasserzweckverbandes auch möglich ist.

Diese zu erwartenden Mehrkosten für die Hausanschlüsse wurden bei der Preisfindung berücksichtigt.

Machen Sie sich am besten einen eigenen Eindruck vor Ort: aus diesem sehr massiven Haus kann man sicher ein ganz besonderes Eigenheim machen, muss dafür aber natürlich noch sanieren und modernisieren: kontaktieren Sie mich gerne für einen unkomplizierten Besichtigungstermin.

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## **Sonstiges**

Impressum

Sachwerte Ostermeier GmbH

Weg nach Nudersdorf 20

06869 Coswig (Anhalt)

Registergericht: Amtsgericht Stendal

Handelsregisternummer: HRB 31164

Geschäftsführer: Christian Ostermeier

Steuernummer: 114/108/08880 beim Finanzamt Dessau-Roßlau

Verbraucherinformation

Gemäß Verordnung (EU) № 524/2013:

Im Rahmen der Verordnung über Online-Streitbeilegung zu Verbraucherangelegenheiten steht Ihnen unter

<http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

eine Online-Streitbeilegungsplattform der EU-Kommission zur Verfügung.

Wir nehmen nicht an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

Kontakt per E-Mail: [sachwerte.ostermeier.gmbh@gmx.net](mailto:sachwerte.ostermeier.gmbh@gmx.net)

Kontakt per Telefon: 034923/651694

## **Lage**

Idyllische Außenbereichslage mit nur wenigen Nachbarn, man lebt ruhig in der Natur und bleibt vom Autolärm verschont, trotzdem ist man gut angebunden und schnell in der Stadtmitte. Die Anliegerstraße ist asphaltiert.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	310,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Eingangsseite



Haus

# Exposé - Galerie



Rückseite



Eingangshflur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Duschbad EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Heizungsraum auf halber Treppe



Küche OG

# Exposé - Galerie



Wannenbad OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Treppe zum Dachboden

# Exposé - Galerie



Dachboden



Dachboden

# Exposé - Galerie



Front



Giebel

# Exposé - Galerie



Rückseite



Garten hinten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Giebel

# Exposé - Galerie



Teilkeller mit Öltanks



Umgebung

