

Exposé

Doppelhaushälfte in Möckern

Verkauf einer modernen Doppelhaushälfte



Objekt-Nr. OM-317382

Doppelhaushälfte

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:
Lothar Popp

39291 Möckern
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	2008	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	731,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, ein geräumiger Hauswirtschaftsraum, eine moderne, separate Küche mit einer im Haus verbleibenden 2 Jahre alten Einbauküche sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit wunderschönem Blick in den Garten. Ausgestattet mit modernen Bodenbelägen, teilweise mit Raufaser tapezierten Wänden. Der an das Wohnzimmer anschließende Terrassenbereich könnte im Bedarfsfall zu einem sehr großen Wintergarten erweitert werden, theoretisch könnten hier auch ein kleinerer Wintergarten und ein weiteres Zimmer (Arbeits- oder Kinderzimmer) entstehen.

Über eine gerade Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss mit 2 Schlafzimmern und dem Badezimmer.

Der Außenbereich lädt zum Entspannen und Genießen ein. Eine großzügige Terrasse sowie eine weitere, überdachte Terrasse und ein zweckmäßig angelegter Garten bieten Ihnen vielfältige Möglichkeiten einer künftigen Nutzung und auch einer möglichen Selbstversorgung. Die große, verfügbare Grundstücksfläche bietet viele Möglichkeiten der weiteren Nutzung.

Der unverbaubare Blick in die Natur und die sehr ruhige Lage ist ein TOP Merkmal dieser Immobilie.

Ausstattung

Wichtige Merkmale, zusammengefasst

- Modernes Design und hochwertige Bauweise
- Modernes Heizsystem durch Erdwärme
- Lichtdurchflutete Räume mit großzügigen Fensterfronten
- Zentrale, dennoch ruhige Lage in einem verkehrsberuhigtem Bereich, kein Durchgangsverkehr
- voll eingezäunter Garten mit unverbaubarem Blick ins Grüne
- Garage und Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge vorhanden
- pflegeleichte Kunststofffenster mit Rollläden im EG
- im DG Veluxfenster mit Verdunklungsrollos, Original Velux

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Energieeffizienzklasse: A+

Energieausweis gültig bis: 21.11.2033

Heizungsart: Fußbodenheizung

Wesentlicher Energieträger: Erdwärme

Verkaufspreis € 259.000

Verfügbar nach Vereinbarung

Objektzustand: gepflegt

Wichtiger Hinweis:

Weder ein Mietkauf, noch eine Anmietung dieser Doppelhaushälfte ist möglich.

Makleranfragen und Kontaktaufnahmen durch Makler sind nicht erwünscht, einzige Ausnahme: Der Makler hat einen ernstzunehmenden Kaufinteressenten und es fallen für uns keinerlei Maklergebühren an.

Lage

Die Autobahn A2 in Richtung Hannover und Berlin ist in knapp 15 Autominuten zu erreichen. Die Landeshauptstadt Magdeburg wird mit dem Auto in ca. 30 Minuten erreicht. Verschiedene Buslinien bis nach Magdeburg und Burg sind nutzbar

Der nahe Fläming lädt zu Radtouren und Wanderungen ein.

Die moderne Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Lage direkt in einer Neubausiedlung in Möckern. In der fußläufigen Nähe finden Sie Schulen, eine Kita, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und den Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Garage und Garten



2. überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



1. Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 381569

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 21.11.2033

Registriernummer: ST-2023-004821900

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Veilchenweg 17/19 39291 Möckern	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2007	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2007	
Anzahl der Wohnung	2 (Wohnfläche: 251,0 m ²)	
Gebäudenutzfläche (A _W)	301,2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom	
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Strom	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität bebefügt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 21.11.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² Mehrfachangaben möglich

³ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

⁴ Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

⁵ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 381569

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

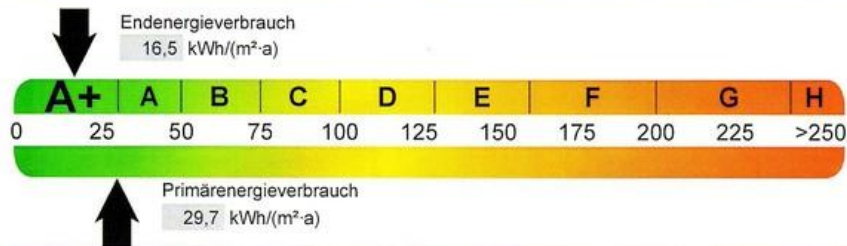
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: ST-2023-004821900

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 15,67 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

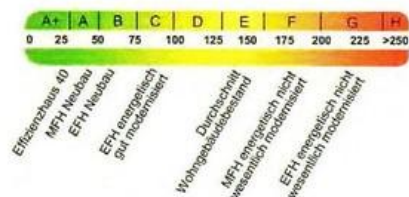


Energieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 16,50 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.07.2022	30.06.2023	Strom	1,8	4 242,0	1 506,0	2 736,0	1,12
01.07.2021	30.06.2022	Strom	1,8	4 931,0	1 506,0	3 425,0	1,12
01.07.2020	30.06.2021	Strom	1,8	4 872,0	1 506,0	3 366,0	1,04

Vergleichswerte Endenergie³



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

