

Exposé

Villa in Dölau, 06120 Halle (Saale)

**PROVISIONSFREI* HOCHWERTIGE & EXKLUSIVE
TRAUMVILLA* in ruhiger Wohnlage: Halle-Dölau**



Objekt-Nr. **OM-324192**

Villa

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:
Nancy Radde
Mobil: 0174 3017176

Humboldt 6
06120 Dölau, 06120 Halle (Saale)
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.016,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	187,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	31,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen etwas Exklusives, was sonst kein anderer hat?

Diese einzigartige hochwertig ausgestattetes, „smart-homefähiges“ massiv errichtetes TRAUM-Villa in Dörlau, könnte bald Ihnen gehören. Sie ist perfekt für all diejenigen und Familien, welche Diskretion, Ruhe und das Wohnen in der Natur wertschätzen.

Stilvolle Architektur, großzügige Raumgestaltung sowie fließende Übergänge im ganzen Haus und in den Außenbereich – dieses modernen Bungalows bieten ein Höchstmaß an Wohnkomfort und Lebensqualität. Dabei ist das Wohnen auf einer Ebene bestens geeignet für jede Lebensphase. Singles und Paare genießen den geräumigen Baustil und können flexibel für spätere Lebenssituationen vorsorgen. Familien, ältere Menschen oder Personen mit Einschränkungen profitieren besonders von der offenen Bauweise ohne Treppen und Schwellen. So erleichtert ein Bungalow Familien den Alltag, zum Beispiel mit einem ebenerdigen Eingangsbereich, einem übersichtlichen Wohnbereich oder durch eine verringerte Unfallgefahr für Kleinkinder. Ältere Menschen können sich sicher durch die Räume bewegen und damit bis ins hohe Alter im eigenen Haus leben.

Bei der neuwertigen luxuriösen Villa im Stil eines Bungalows (überwiegend barrierefrei) in exklusiver und ruhiger Wohnlage von Halle-Dörlau, handelt es sich um eine exklusive, moderne Designer-Stadtvilla, die im Jahr 2023 (November), auf einem ca. 1016 qm großen Sonnengrundstück errichtet wurde.

Die Villa verfügt über 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, mit einer Wohnfläche von ca. 186,94 m² und etwa 31 m² Nebenflächen. Die Luxusvilla im Stil eines Stadtvilla ist am Standort eines ehemaligen Bestandsgebäudes neu errichtet worden, die komplette Technik, Innenausstattung, Dämmung und Energiekonzept entspricht dem technischen Standard eines hochwertigen Neubaus. Lassen Sie sich durch eine unverbindliche Besichtigung, gerne auch am Wochenende, von der Qualität und Einmaligkeit der Liegenschaft überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung:

Tel. / WhatsApp: +49 174 3017176

Das gesamte Erdgeschoss, welches sich durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich, einen weitläufige Sonnenterrasse auszeichnet, bildet den Lebensmittelpunkt des Hauses dar.

Den großzügigen Garten, der vorteilhaft nach Süden ausgerichtet ist, bietet Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz um Gäste und Freunde zu empfangen und die warmen Tage des Jahres gemeinsam zu genießen.

Diese spezielle Designer- Villa, zeichnet sich auch durch ihre erstklassige technische Ausstattung aus, welche sich über Handy/ Tablet ferngesteuert werden kann. Dies insbesondere bezüglich der Videoüberwachung, Videosprachsteuerung, Videogegensprechanlage, Ein/-Aus der Toreinfahrt sowie die Klimatisierung im Haus. Die Liegenschaft ist für Halle (Saale), was Qualität und technischen Standard betrifft, außergewöhnlich und in dieser Lage einmalig.

Das private Exklusive- Anwesen bietet eine flexible Nutzung sowohl für die kleine, aber auch die Großfamilie.

Die benachbarte Villa Humboldt 4, als spezielle Designer- Villa mit OG auf 218,62 m² Wohnfläche, ist ebenfalls neuwertig und wird durch uns verkauft. Es wäre auch ein Erwerb beider Liegenschaften im Paket mit einem zusätzlich angrenzenden Grundstück möglich, die gesamte Grundstücksgröße würde dann ca. 8.080 m² betragen. Diese Option wäre geeignet für eine Käufergemeinschaft aus 2 - 3 Erwerbern oder eine größere Familie, die Ihr privates Refugium mit 2 exklusiven Luxusvillen und einem großen Grundstück erwerben möchte. Sprechen Sie uns an, wir stimmen alle Fragen und Wünsche mit dem Verkäufer ab.

Ausstattung

Dieser individuell geplante Architektenbungalow bietet höchsten Wohnkomfort und eine moderne Ausstattung nach den Richtlinien der Energieeinsparverordnung. Mit einem Energieverbrauch von nur 39,2 kWh/(m²a) ist das Haus nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kosteneffizient im Betrieb.

Der Bungalow ist bezugsfertig hergestellt und verfügt über eine vollständig angelegte Außenanlage. Alle Anschlüsse an den Abwasserkanal, das Trinkwasser- und Stromnetz sind bereits vorhanden. Die solide Massivbauweise mit zusätzlicher Außendämmung und moderner Putzfassade sorgt für eine hohe Wertbeständigkeit des Hauses.

Die hochwertigen Kunststofffenster in Anthrazit mit Dreifachverglasung, elektrischen Rollläden und integrierter Fliegengitter bieten optimalen Schutz vor Witterungseinflüssen. Der Innenbereich besticht durch einen hochwertigen Bodenbelag aus Eiche-Dielenparkett und Marmor-Feinsteinbelag in den Bädern und Fluren.

Eine moderne Heizungsanlage mit Luftwärmepumpe Marke Mitsubishi sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus. Die Bäder sind im italienischen Design gestaltet und verfügen über eine Wanne, bodengleiche Dusche und moderne Waschtische.

Zur Sicherheit des Hauses tragen eine Alarmanlage sowie Video- /Audio-Überwachung bei, die bequem per App gesteuert werden können. Ein Doppelcarport mit elektrischem Rolltor bietet Platz für zwei Fahrzeuge.

Der Außenbereich punktet mit einer Gartenterrasse, modernen Feinsteinfliesen, automatischer Bewässerungsanlage und Rasenroboter zur automatischen Rasenpflege. Eine vollständige Grundstückseinfriedung mit stabilem Zaun sorgt für Privatsphäre.

- Fenster mit Dreifachverglasung, elektrische Rollläden und integrierte Fliegengitter
- Bodenbeläge: Eichen-Dielenparkett und Marmor-Feinsteinbelag
- Wandbelag: Feinsteinbelag im Großformat in Bädern/WC.
- Heizungsanlage mit Luftwärmepumpe
- Bad mit Wanne, bodengleicher Dusche mit Glasabtrennung, Sprossenheizkörper. Bäder/WC im italienischen Design mit modernem Waschtisch + Unterschrank, inkl. Leucht-Wandspiegel
- alle Räume mit Lichtkonzept als LED-Strahler und teilweise Lichtband, zusätzlich Außenlampen
- Raumhöhe: Erhöhtes Türmaß, passend zu den hohen Räumen
- Hausinterne digitaltaugliche SAT-Anlage, Außenbereich zusätzlich mit WLAN
- Alarmanlage sowie Video-/Audio-Überwachung mit App-Steuerung, inkl. Video-Wechselsprechanlage
- Carport: Doppelcarport mit elektrischem Rolltor & Wallbox Vorrichtung
- Gartenterrasse, Balkon und Wege mit modernen hellen Feinsteinfliesen
- Automatische Bewässerungsanlage für die Rasenfläche

Zufahrt über Privatstraße

Die private Zufahrt zu den Grundstücken Humbold 4 und 6 ist mit Betonsteinpflaster verlegt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Der Energieausweis (Bedarfsausweis) ist gültig bis 22.4.2034, Hauptenergieträger Wärmepumpe (Luft/ Wasser), Endenergieverbrauch des Gebäudes 39.2 kWh (m²*a), Energieeffizienzklasse A, Warmwasserverbrauch in der Berechnung enthalten.

Lage

Humbold 6

06120 Halle (Saale)

Dörlau in Halle zeichnet sich durch seine ruhige und grüne Lage aus. Mit zahlreichen Parks und Grünflächen bietet Dörlau eine angenehme Wohnatmosphäre für Familien und Naturliebhaber. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht es den Bewohnern, schnell in die Innenstadt von Halle zu gelangen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, was Dörlau zu einem attraktiven Wohnort macht. Insgesamt ist Dörlau ein Stadtteil, der eine gelungene Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung bietet

Halle-Dörlau, im Nordwesten der Stadt Halle (Saale) gelegen, gilt als bevorzugte und exklusive Wohnlage. Die nahe Heide, die hervorragende Grundschule, bekannte Sportvereine für alle Altersklassen, ein attraktives Umfeld und gute Einkaufsmöglichkeiten beschreiben den Stadtteil.

Die ruhige und gepflegte Wohnlage mit Zufahrt über eine Privatstraße ist einmalig - ruhige Traumlage in urbaner Nachbarschaft. Der gut erreichbare Dörlauer Ortskern zeichnet sich durch ein dichtes Netz von Geschäften, Ärzten, Handwerksbetrieben, Sportvereinen, eine attraktive und grüne Umgebung und ein angenehmes Wohnumfeld aus.

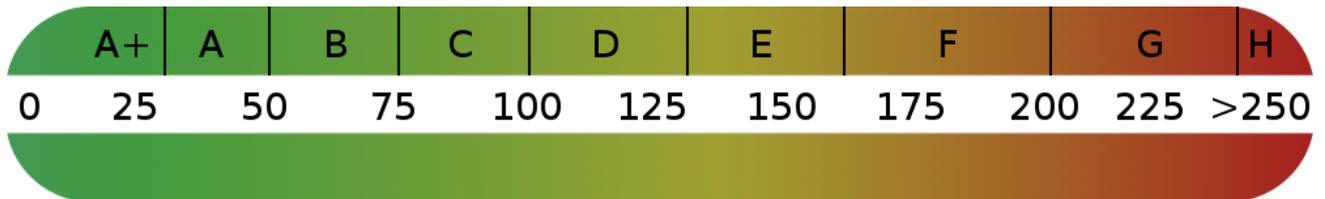
Das Verkaufsobjekt liegt in attraktiver und exklusiver Wohnlage.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	39,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



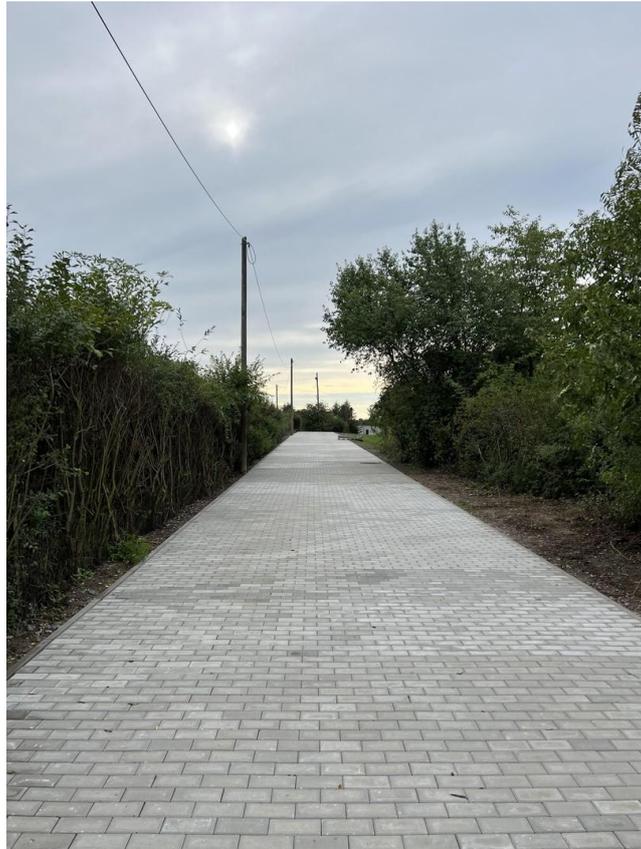
Exposé - Galerie



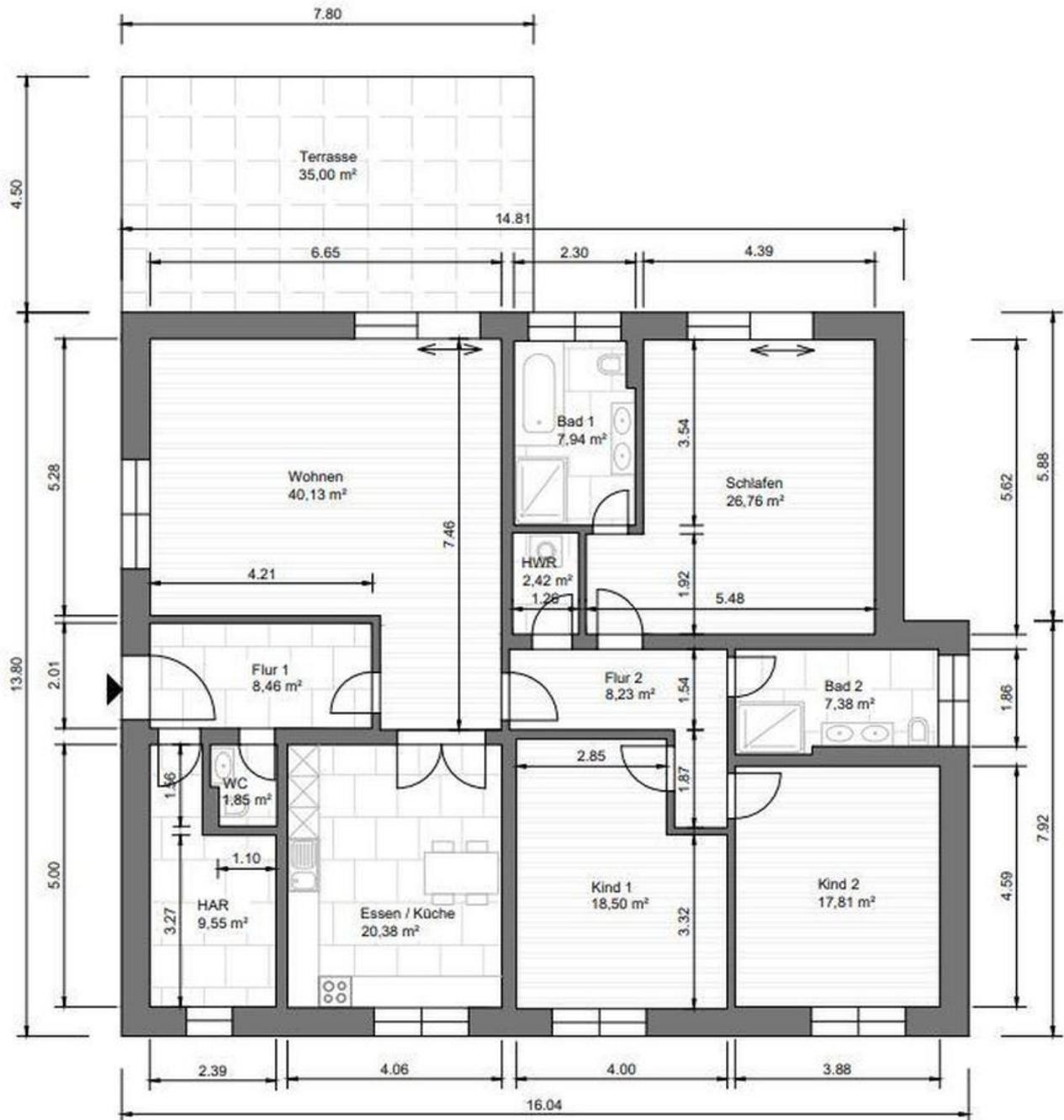
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Perspektive, Projektnummer 81343/1/1

Projekt: Koch Imm., Dörlau/GKF Alternative: Küche - Alternative - 1

10.01.2023



Maßstab: Angepasst



Micheel- Das Küchenstudio GmbH
Hansering 15
06108 Halle
Telefon: 0345/13175-0
Fax: 0345/13175-59
E-Mail: info@micheel-kuechen.de

NOBILIA - Küchen
317 Touch
Fachberater/-in: Fricke, Kerstin
Tel. Geschäftl.: 0345/1317420
E-Mail: k.fricke@micheel-kuechen.de

Necula Koch Imm.
Humbold 6
06120 Halle
Tel. Privat:
Mobil: 0178 4116295 Koch

Diese Planung unterliegt dem zeichnerischen und gestalterischen Urheberrecht unseres Hauses. Weitergabe an Dritte und Vervielfältigung ist ohne unsere vorherige Genehmigung nicht gestattet. Unverbindliche Zeichnung, tatsächliche Farben und Aufstellung können abweichen.
Design/Projektentwurf: Compassoft & WINNER

Exposé - Grundrisse

Perspektive, Projektnummer 81343/1/1

Projekt: Koch Imm., Dörlau/GKF Alternative: Küche - Alternative - 1

10.01.2023



Maßstab: Angepasst



Micheel- Das Küchenstudio GmbH
Hansering 15
06108 Halle
Telefon: 0345/13175-0
Fax: 0345/13175-59
E-Mail: info@micheel-kuechen.de

NOBILIA - Küchen
317 Touch
Fachberater/-in: Fricke, Kerstin
Tel. Geschäftl.: 0345/1317420
E-Mail: k.fricke@micheel-kuechen.de

Necula Koch Imm.
Humboldt 6
06120 Halle
Tel. Privat:
Mobil: 0178 4116295 Koch

Diese Planung unterliegt dem zeichnerischen und gestalterischen Urheberrecht unseres Hauses. Weitergabe an Dritte und Vervielfältigung ist ohne unsere vorherige Genehmigung nicht gestattet. Unverbindliche Zeichnung, tatsächliche Farben und Aufstellung können abweichen. Design/Projektentwurf mit Compaact & WINNER

Exposé - Grundrisse

Perspektive, Projektnummer 81343/1/1

Projekt: Koch Imm., Dörlau/GKF Alternative: Küche - Alternative - 1

16.01.2023



Maßstab: Angepasst



Micheel- Das Küchenstudio GmbH
Hansering 16
06108 Halle
Telefon: 0345/13175-0
Fax: 0345/13175-59
E-Mail: info@micheel-kuechen.de

NOBILIA - Küchen
317 Touch
Fachberater/-in: Fricke, Kerstin
Tel. Geschäftl.: 0345/1317420
E-Mail: k.fricke@micheel-kuechen.de

Necula Koch Imm.
Humboldt 6
06120 Halle
Tel. Privat:
Mobil: 0178 4116295 Koch

Diese Planung unterliegt dem zeichnerischen und gestalterischen Urheberrecht unseres Hauses. Weitergabe an Dritte und Vervielfältigung ist ohne unsere vorherige Genehmigung nicht gestattet. Unverbindliche Zeichnung, tatsächliche Farben und Aufstellung können abweichen.
Design/Projektentwurf: Compacsoft & WINNER

Exposé - Grundrisse

Perspektive, Projektnummer 81343/1/1

Projekt: Koch Imm., Délaue/GKF Alternative: Küche - Alternative - 1

10.01.2023



Maßstab: Angepasst

 **MICHEEL**
DAS KÜCHENSTUDIO

Micheel- Das Küchenstudio GmbH
Hansering 15
06108 Halle
Telefon: 0345/13175-0
Fax: 0345/13175-59
E-Mail: info@micheel-kuechen.de

NOBILIA - Küchen
317 Touch
Fachberater/-in: Frick, Kerstin
Tel. Geschäftl.: 0345/1317420
E-Mail: k.frick@micheel-kuechen.de

Necula Koch Imm.
Humbold 6
06120 Halle
Tel. Privat:
Mobil: 0178 4116295 Koch

Diese Planung unterliegt dem zeichnerischen und gestalterischen Urheberrecht unseres Hauses. Weitergabe an Dritte und Vervielfältigung ist ohne unsere vorherige Genehmigung nicht gestattet. Unverbindliche Zeichnung, tatsächliche Farben und Aufstellung können abweichen.
Design/Projektentwurf: Compacsoft & WINNER

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: **22.04.2024**

Registriernummer: ST-2024-005059571

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Humbold 6 06120 Halle (Saale)		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2023		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	207	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom netzbezogen		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom netzbezogen		
Erneuerbare Energien ³	Art: Umwelthermie	Verwendung: Heizung und Warmwassererwärmung	
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 Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input checked="" 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 Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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)

Wolfram S.U. Hentschel
bau concept hentschel
Sonnenblumenweg 18
06188 Landsberg

Unterschrift des Ausstellers



¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

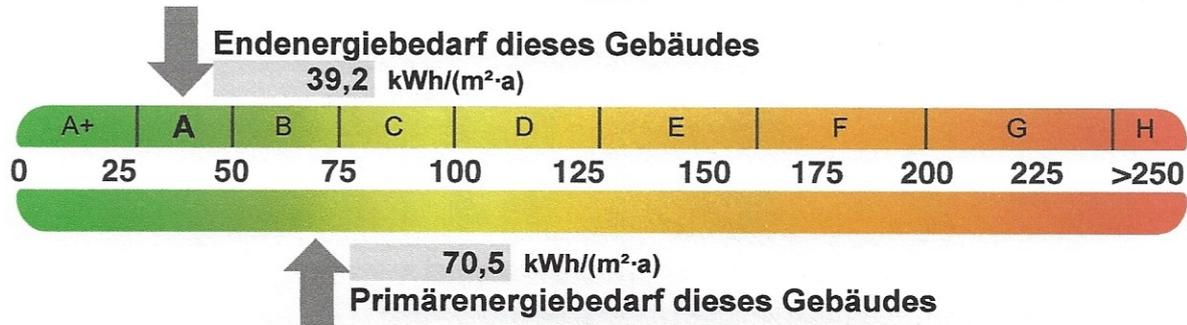
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: ST-2024-005059571

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 21,95 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

39,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f.g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im

Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

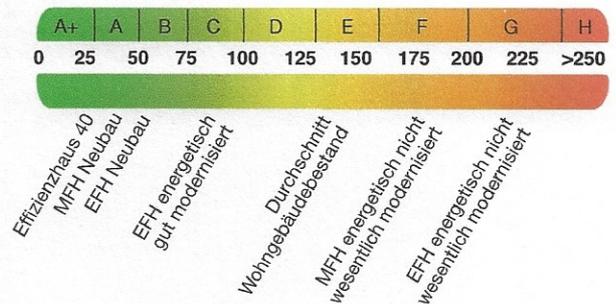
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe ⁸ :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
Geothermie oder Umweltwärme	100 %
	%
	%
	Summe ⁸ : 100 %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{net}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Vermessungsbüro Tuchel

Vermessungsbüro Tuchel – OT Radegast
Löbersdorfer Str. 2, 06369 Südliches Anhalt

Architekturbüro Schuster
Fernbichl 24
83355 Grabenstädt

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
(bei Antwort bitte angeben)
18590

Datum

28.09.2018

BV: Gem. Lettin, Flur 3, Teilfläche aus dem Flurstück 90/4

Sehr geehrter Herr Schuster,

beiliegend erhalten Sie für o.g. Bauvorhaben folgende Unterlagen:

- 1 Lage- und Höhenplan 1:250 mit Eintragung der geplanten Bebauung, Bemaßung und Abstandsflächen
- 1 Lizenz Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVerGeo) mit Nutzungsbedingungen

Die erhalten den Plan in 4-facher Ausfertigung mit Originalunterschrift.

Die dazugehörigen Daten erhielten Sie per E-Mail.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß



Peter Tuchel

Anlagen: w. o. + Datenschutzerklärung

Tel.: 034978 - 21052
Fax: 034978 - 21191
E-Mail: vb-p.tuchel@t-online.de

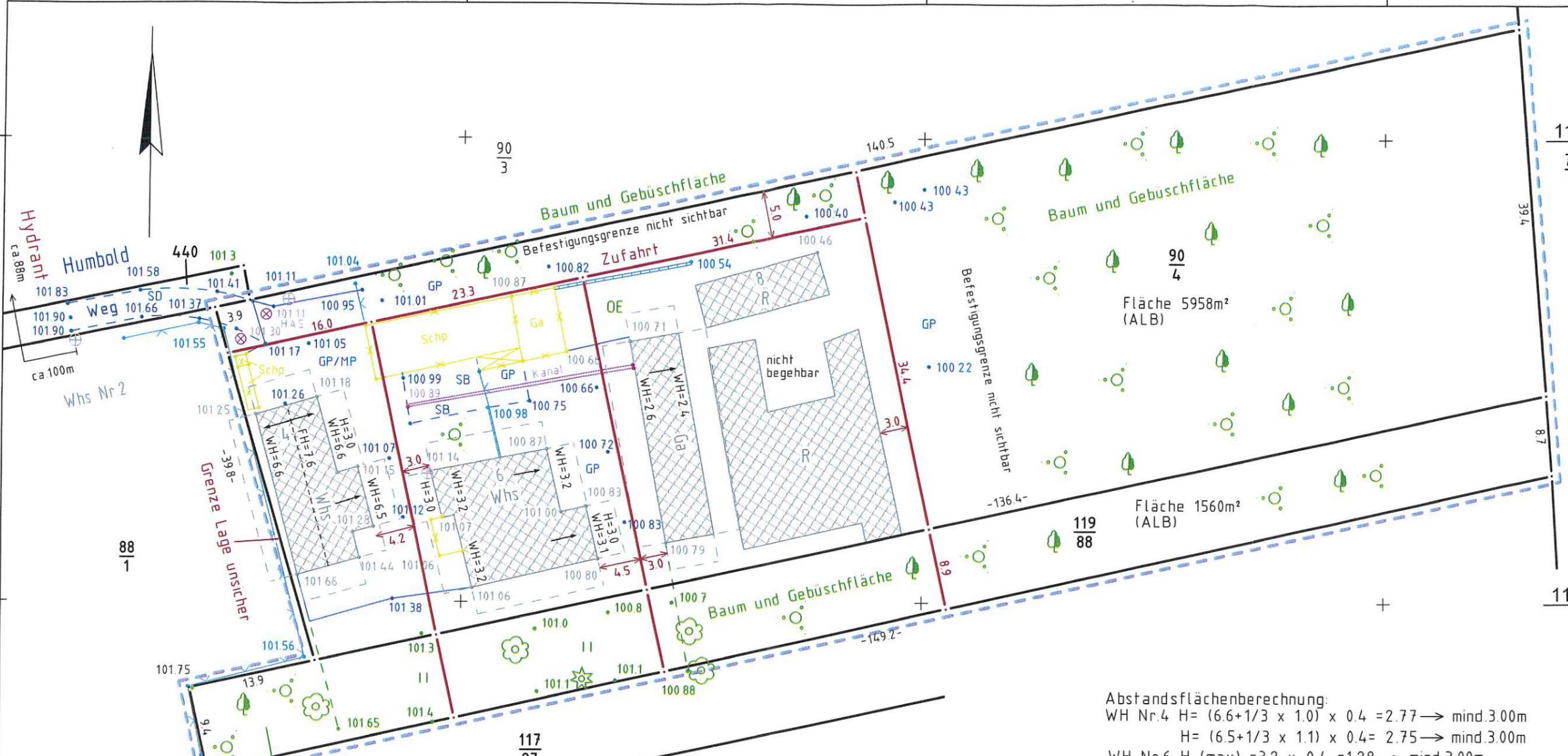
Bankverbindung :
IBAN: DE82 8004 0000 0125 1628 00
BIC: COBADEFFXXX

y = 00250.00
x = 11314.48

y = 00424.85
x = 11314.48

11300

11300



11250

11250

11200

y = 32700250.00
x = 5711191.13

y = 00424.85
x = 11191.13

Abstandsflächenberechnung:
 WH Nr.4 H = $(6.6 + 1/3 \times 1.0) \times 0.4 = 2.77 \rightarrow$ mind. 3.00m
 H = $(6.5 + 1/3 \times 1.1) \times 0.4 = 2.75 \rightarrow$ mind. 3.00m
 WH Nr.6 H (max) = $3.2 \times 0.4 = 1.28 \rightarrow$ mind. 3.00m

Hinweise

- FH Firsthöhe
- WH Wandhöhe
- ← Dachneigung Richtung Traufe
- geplanter Abriss
- geplante Anlagen
- vorhandene Anlagen
- Grenzen des Baugrundstückes
- andere Flurstücksgrenzen
- geplante Flurstücksgrenze
- Die Zerlegung für die Flurstücke 90/4 und 119/88 ist beantragt.
- Hydrant

Lizenz LVerGeo vom 22.06.2018 Az: B24-7009195-2018

Anderung/ Ergänzung vom		Vermessungsbüro Tuchel Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur Tel.: (034978) 21052 Fax: (034978) 21191 e-mail: vb-p.tuchel@t-online.de
Gem. Lettin Humbold 4-8		
Lage- und Höhenplan		Maßstab 1 : 500
Flur 3 Flurstücke 90/4, 119/88		Radegast, 06.07.2018
Lagebezug:	Lagestatus LS 489 (ETRS-UTM32)	
Höhenbezug:	Höhenstatus NHN (DHHN2016)	
Blatt-Nr.:	(1) von (1)	
gemessen im:	Juli 2018	
Bearbeiter:	D.Spreemann	
Auftrags- / Geschäftsbuch-Nr.:	18590	

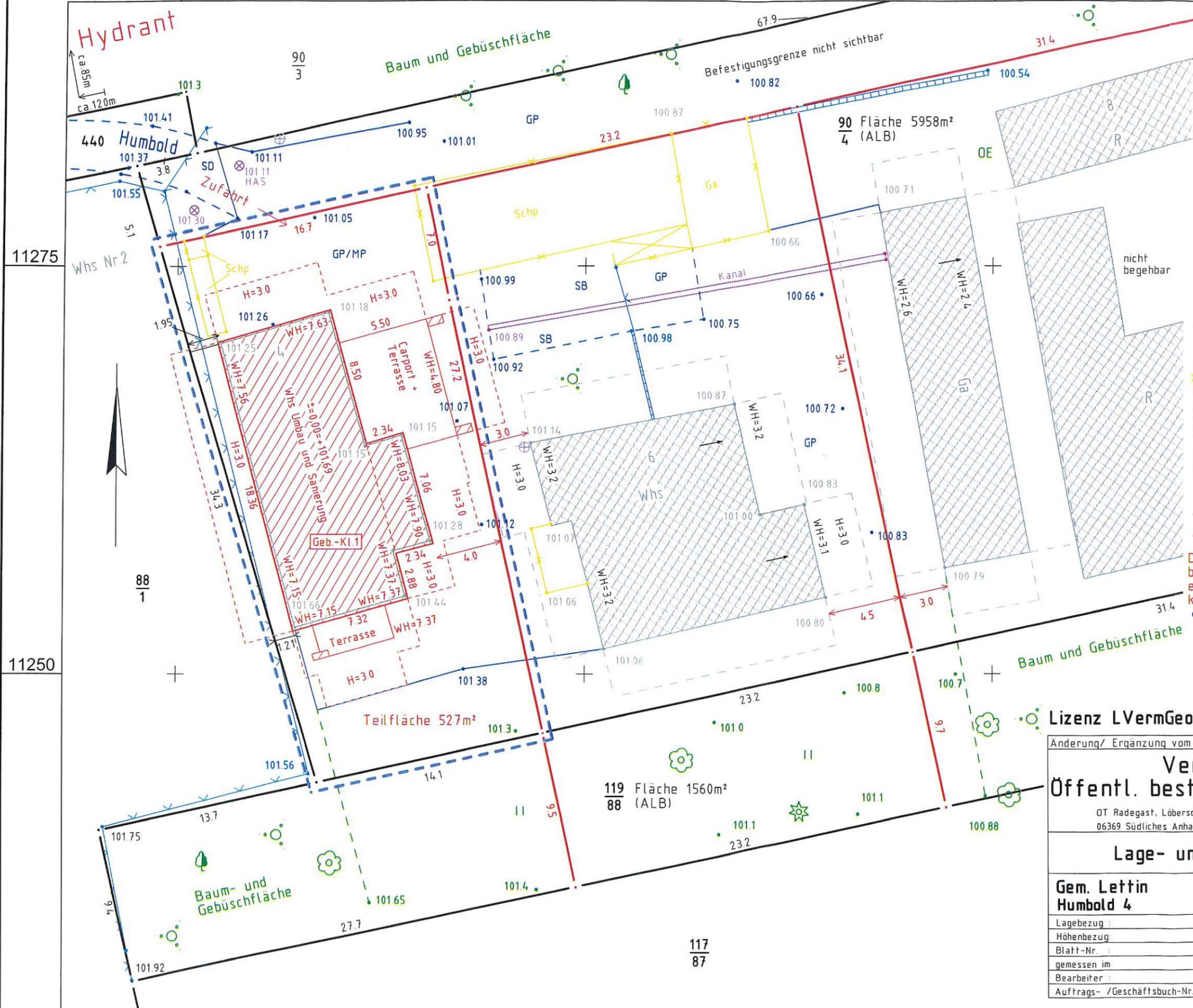
y = 00268.01
x = 11291.07

00275

00300

00325

y = 00355.44
x = 11291.07



Hinweise

Abstandsflächenberechnung :
Abstandsflächen gemäß BauO
LSA §6 Abs.5 Satz 3, H= 3.00m

- Geb.-Kl. Gebäudeklasse
- FH Firsthöhe
- WH Wandhöhe
- ↘ Dachneigung Richtung Traufe
- geplanter Abriss
- geplante Anlagen
- vorhandene Anlagen
- Grenzen des Baugrundstückes
- andere Flurstücksgrenzen
- neue Flurstücksgrenzen

Die Zerlegung der Flurstücke 90/4 und 119/88 ist beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation eingereicht, aber noch nicht in das Liegenschaftskataster übernommen.

Hydrant

11275

88
1

11250

11250

117
87

Lizenz LVermGeo vom 22.06.2018 Az: B24-7009195-2018

Anderung/ Ergänzung vom

Vermessungsbüro Tüchel
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

OT Radegast, Löbersdorfer Str. 2
06369 Südliches Anhalt

Tel: (034978) 21052
Fax: (034978) 21191
e-mail: vb-ptuchel@t-online.de

Lage- und Höhenplan		Maßstab 1 : 250
Gem. Lettin Humboldt 4		Radegast, 27.09.2018
Flur 3 Flurstücke 90/4		
Lagebezug :	Lagestatus LS 489 (ETRS-UTM32)	
Höhenbezug :	Höhenstatus NNN (DHHN2016)	
Blatt-Nr. :	(1) von (1)	
gemessen im	Juli 2018	
Bearbeiter :	D.Spreemann	
Auftrags- / Geschäftsbuch-Nr.:	18590	

y = 32700268.01
x = 5711229.39

00300

00325

y = 00355.44
x = 11229.39

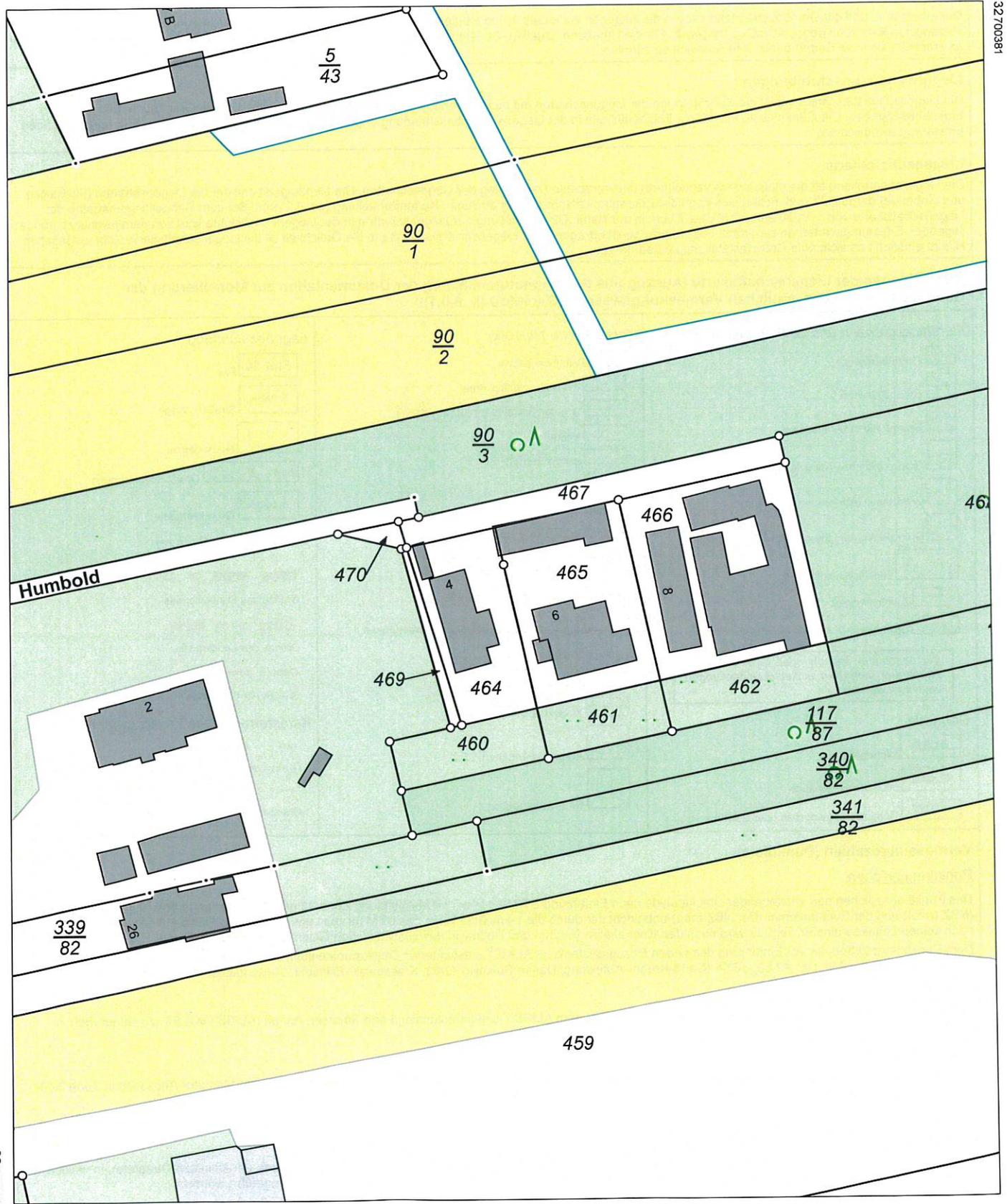


Flurstück: 465
Flur: 3
Gemarkung: Lettin

Gemeinde: Halle (Saale), Stadt
Kreis: Halle

Erstellt am 08.06.2020
Aktualität der Daten: 06.06.2020

5711376



32700381

32700201
LVerGeo 680a
Stand 08/12

5711156

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Antrags-Nr.: B21-8010643-20

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo).

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

Erläuterungen zum Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Die Daten des Liegenschaftskatasters des Landes Sachsen-Anhalt werden im Fachverfahren ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) strukturiert geführt.

Die Angaben des Liegenschaftskatasters (Liegenschaftskarte und Liegenschaftsbuch [als Liegenschaftsbeschreibung im Fachverfahren ALKIS®]) werden grundsätzlich nur antragsbezogen fortgeführt; verwaltungsinterne Überprüfungen finden in der Regel nicht statt.

Die Angaben zur tatsächlichen Nutzung, zur Lagebezeichnung (z. B. Straße und Hausnummer) des Flurstücks und Lauben in Kleingartenanlagen nach § 3 Abs. 2 und 3 sowie § 20 a Nr. 7 und 8 des Bundeskleingartengesetzes werden vom LVermGeo überprüft. Darüber hinaus werden diese Angaben aktualisiert, wenn auf Antrag eines Eigentümers die Überprüfung der Angaben oder im Zusammenhang mit einer Liegenschaftsvermessung eine Aktualisierung vorgenommen wurde. Die Aktualität der Gebäudeangaben richtet sich nach einem vom jeweiligen Eigentümer oder von der jeweiligen Eigentümerin zu veranlassenden Antragsverfahren. Ein örtlicher Vergleich wird empfohlen.

Die Eigentums- und die Grundbuchangaben sowie die Angaben zur gesetzlichen Festlegung, Klassifizierung und zur Bodenschätzung werden von den dafür zuständigen Behörden dem LVermGeo mitgeteilt. Für die Erhebung, Qualität, Bedeutung und Aktualität dieser Angaben übernimmt das LVermGeo keine Gewähr; es empfiehlt sich, bei Bedarf besondere Auskunft einzuholen.

Liegenschaftsbeschreibungen

Die Liegenschaftsbeschreibung ist die Beschreibung der Liegenschaften mit bezeichnenden und beschreibenden Angaben sowie Grundbuch- und Eigentumsangaben. Die Genauigkeit, mit der die Flächeninhalte in der Liegenschaftsbeschreibung angegeben sind, hängt von dem jeweils zugrunde liegenden Erfassungsverfahren ab.

Liegenschaftskarte

Die Liegenschaftskarte ist die maßstäblich verkleinerte und verebnete Darstellung der Liegenschaften. Die Genauigkeit, mit der die Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude) dargestellt sind, richtet sich nach der Erkennbarkeitsgrenze der analogen Kartendarstellung (ca. 0,2 mm). Bei dem Darstellungsmaßstab der Liegenschaftskarte von 1:1 000 entspricht dies 20 cm in der Natur. Die Darstellung der Liegenschaften in der Liegenschaftskarte wird von dem jeweils zugrunde liegenden Erfassungsverfahren bestimmt. Für die präzise Übertragung des Liegenschaftskatasters in die Örtlichkeit ist die Liegenschaftskarte nicht vorgesehen. Hierzu empfiehlt es sich, eine Grenzfeststellung zu beantragen.

Darstellungen der Liegenschaftskarte (Auszug aus dem Signaturkatalog der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok, 6.0.1))

Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte

	Flurstücksgrenze
	streitige Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt (Abmarkung unbekannt)
	Grenzpunkt (Abmarkung zeitweilig ausgesetzt)
	Flurstücksnummer
	Zuordnungspfeil
	Überhaken

Bei besonders kleinen oder dicht bebauten Flurstücken kann auf einzelne Darstellungen verzichtet worden sein.

Gebäude

	Wohngebäude
	öffentliches Gebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche,
	Industrie und Gewerbe
	Sport- Freizeit- und Erholungsfläche
	Verkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gewässer (hier: Fließgewässer)

Gesetzliche Festlegungen

	Bundesautobahn; Bundesstraße
	Landes- oder Staatsstraße
	Bodenordnungs-, Sanierungsverfahren u.a.

Bodenschätzung

	Klassenflächengrenze
	Klassenabschnittsgrenze
	Ackerland Angaben
	Grünland Angaben

Lagebezeichnung

	Flur
	Straßen, Wege
	Hausnummer
	Gewinnbezeichnung
	Gewässernamen

Administrative Grenzen

	Grenze des Bundeslandes
	Grenze des Landkreises
	Grenze der Gemeinde
	Katasterrechtliche Zusatzangaben
	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Flur

Vermessungszahlen (Punktliste)

Punktkennzeichen

Das Punktkennzeichen neu entstehender Objektpunkte nach Einführung ETRS89 in der UTM-Abbildung Zone 32 und 33 besteht aus dem Nummerierungsbezirk (NBZ (neu)) und der Punktnummer. Der NBZ (neu) entspricht der durch die 1-km-Gitterlinien des UTM für die Lage begrenzten Fläche, in der der Objektpunkt nach seinen Lagekoordinaten liegt. Er wird nach den Koordinaten Rechts- und Hochwert des südwestlichen Gitterschnittpunktes benannt.

Dem Punktkennzeichen der vor Einführung des neuen Bezugssystems im ALKIS® entstandenen Objektpunkte steht ein G als Hinweis für die Bezeichnung im bisherigen Bezugssystem DE_42-83_3GK4 (Gauß-Krüger-Abbildung, Datum Pulkowo 42/83, Krassowski-Ellipsoid, 3°-Meridianstreifensystem) vor.

Abmarkung

Die Bezeichnung entsprechend der codierten Verschlüsselung ist dem ALKIS-Objektartenkatalog Land Sachsen-Anhalt (ALKIS-OK-LSA) zu entnehmen (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de).

Amtliche Bezugssysteme

Lage: ETRS89_UTM32 bzw. UTM33 – Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989, Universale Transversale Mercator-Abbildung in Zone 32/33
Koordinatenwerte bei UTM-Abbildung: East (Ostwert), North (Nordwert) in m

Qualitätsangaben

Die Qualitätsangaben beinhalten u.a. Angaben zur Genauigkeit und Vertrauenswürdigkeit der Informationen.

Die „Genauigkeitsstufe“ ist die Stufe der Standardabweichung (S) als Ergebnis einer Schätzung (i.d.R. nach der Methode der kleinsten Quadrate), in welche die Messelemente der gleichzeitig berechneten Punkte einbezogen und in der Regel die Ausgangspunkte als fehlerfrei eingeführt wurden.

Genauigkeitsstufe:	1200 S ≤ 1 cm	2000 S ≤ 2 cm	2100 S ≤ 3 cm	2200 S ≤ 6 cm
	2300 S ≤ 10 cm	3000 S ≤ 30 cm	3300 S ≤ 500 cm	
Vertrauenswürdigkeit:	1100 Ausgleichung	1200 Berechnung	1300 Bestimmungsverfahren	
	1400 ohne Kontrollen			

Allgemeine Hinweise

Die Auszüge auf Papier sowie in digitaler Form auf einer CD/DVD sind maschinell erstellt. Sie gelten als unterschrieben und gesiegelt.

