

# Exposé

## Einfamilienhaus in Jessen / OT Düßnitz

**Grundstück mit Einfamilienhaus in der Stadt Jessen/ OT  
Düßnitz OHNE MAKLER - DIREKT VOM EIGENTÜMER!**



Objekt-Nr. OM-293294

### Einfamilienhaus

Verkauf: **111.000 €**

Ansprechpartner:  
Andrea

06917 Jessen / OT Düßnitz  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	992,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

->Grundstücksgröße 992 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 116 m<sup>2</sup> im EG und 1.OG, im OG und im Spitzboden ist weiterer Wohnraum ausbaubar

->Dach Wohnhaus und Nebengebäude neu und trocken, Holzkonstruktion, Tonziegel, Blitzschutzanlage, Dachrinnen und Fallrohre aus Zink (Waschküche, Garage und Scheune)

->Alle Dachflächen (Haus, Scheune, Waschküche, Gartenhaus) eignen sich hervorragend für die Installation einer Solaranlage und kombiniert mit den Nachtspeicheröfen was eine kostengünstige Versorgung mit Wärme, Warmwasser und Eigenstrom sichert. Dazu noch die Möglichkeit der Aufstellung von Kaminöfen ergibt eine autarke Versorgung.

->Fenster im Wohnhaus aus Kunststoff, 2-fach verglast und mit Außenjalousien

->Hauseingangstür massiv Holz mit Edelstahlgeländer, Tür Waschküche massiv Holz

->Stromkasten im Flur und Elt-Anlage im Wohnhaus neu

->Heizung Wohnhaus Nachspeicheröfen Olsberg, Warmwasseraufbereitung Wohnhaus Durchlauferhitzer neu

->Ein Schornstein für Kamin in Küche und/oder Wohnzimmer im EG bis unter Dachhaut vorhanden

->Bad barrierefrei mit Handtuchheizkörper

->Teilunterkellert, Keller ca. 15 m<sup>2</sup> ist trocken, maximale Höhe 1,70 m, begehbar von Küche aus, somit gut geeignet als Vorratskeller für Speisen

->Wände von Wohnhaus trocken, Keinerlei Feuchtigkeit

->TV-Empfang über SAT-Anlage, Telefon- und Internetanschluss 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload , LTE Mobilfunknetz der drei großen Anbieter Telekom, Vodafone und O2 ist zu 100% abgedeckt, Trink- und Schmutzwasseranschluss, Elt- und Starkstromanschluss

->Waschküche mit zweifachem Kaminanschluss mit Außenbad incl. Dusche, WC und Waschbecken sowie zusätzlichem Badeofen, Speisekammer incl. Bewässerungsanlage für Garten, Stromleitungen über Putz

->Garage mit Werkzeugecke und neuwertigem Garagentor

->Extra Dachboden über Waschküche und Garage

->in Nebengebäude befindliche ehemalige Ställe sind entweder weiterhin nutzbar für Kleintierhaltung (Kaninchen, Hühner, ...) oder als Mehrzweckraum mit Zugang zur großen Scheune (mögliches Lager) und Zugang zum Garten, Zaunanlage ist teilweise neu und teilweise alt jedoch intakt

->Tor-, Tür- und Zaunanlage zur Straßenseite ist neuwertig und verzinkt

->Hofffläche ist teilweise betoniert und teilweise unversiegelt (Blumenrabatte)

->Zusätzliches Gartenhaus, möglicher Ausbau zur Ferienwohnung oder Büro

->Auf Grund von Lagermöglichkeiten ist das Grundstück auch nutzbar Wohn- und Geschäftsgrundstück für Handwerker, Kleinunternehmer, kleiner Versandhandel etc. oder auch ideal für Selbstversorgung mit Kleintierhaltung und Nutzgartengestaltung

->Nach malerischer Instandsetzung der bewohnbaren Räume ist ein kurzfristiger Einzug ohne große Reparaturen möglich sollte keine komplette Umgestaltung gewünscht sein

->Angebotspreis ist Verhandlungsbasis

## Ausstattung

->ACHTUNG: Haus wird mit Inventar wie kompletter Küche, Möbel, Einrichtung, Werkstatt, Werkzeuge, Zubehör etc. verkauft und wird beim Kaufpreis gesondert ausgewiesen, was die Grunderwerbssteuer mindert.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Jessen (Elster) ist eine Stadt an der Schwarzen Elster und liegt im östlichen Teil von Sachsen-Anhalt im Landkreis Wittenberg. Sie gehört mit ihrer Fläche von rund 352 km<sup>2</sup> zu den flächengrößten Städten in Deutschland. Sie besteht aus 44 Ortsteilen mit Jessen als dem größten und namensgebenden Ort.

Jegliche Infrastruktur wie Supermärkte, Nah- und Fernverkehr Schulen, Kindergärten, Ärzte etc. vorhanden.

Entfernungen nach Berlin - Mitte 95 km, Leipzig - Zentrum 92 km, Wittenberg 30 km, Holzdorf Bundeswehrstandort 26 km

->Lage: in einer neu und gut ausgebauten ruhig gelegenen Anliegerstraße mit erneuerter Straßenbeleuchtung im Ortsteil Düßnitz der Stadt Jessen, angrenzend an die Anliegerstraße verläuft ein Radweg, gegenüberliegend des Grundstücks befindet sich ein Waldgrundstück

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,68 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 01.03.2034      Registriernummer: ST-2024-004967866      1

### Gebäude

Gebäude	Erdgeschoss		Gebäudeart (freiwillig)
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeart <sup>1</sup>	Gemeinschaftsgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1978		
Baujahr Heizung	1998		
Erweit. des Wohnraums	[REDACTED]		
Gebäudefläche (G <sub>ext</sub> )	118,00 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 67 GEG aus der Wohnfläche einzeln	
Wärmehilfs-Energieerzeuger für Heizung?	Strom		
Wärmehilfs-Energieerzeuger für Warmwasser?	Strom		
Energieerzeuger	[REDACTED]		Verwendung
Art der Lüftung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungseinheit mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Lüftung	
	<input type="checkbox"/> Schalllüftung <input type="checkbox"/> Lüftungseinheit ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Lüftung mit Strom	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
	<input type="checkbox"/> Gefilterte Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Kleinanlagen <sup>3</sup>	Anzahl: [REDACTED]    Nachweis: Fällgrundsatz oder Inspektion: [REDACTED]		
Art der Ausfertigung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	<input type="checkbox"/> Vererbungs/Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung/Erweiterung	

### 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 Dokumentation des Energieverbrauchs ermittelt werden. Die Beauftragte stellt die energetische Gebäudequalität nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wärmefaktorangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 6).

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

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

Bestimmung Bedarfverbrauch durch:  Eigentümer     Aussteller

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

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Christine Weker (M.A.)  
Hilinger Weg 275  
50069 Köln

Köln, den 01.03.2024  
Ausstellungsdatum

*[Signature]*  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Neben dem sogenannten GEG, gegebenenfalls des entsprechenden Landesgesetzes zum GEG.  
<sup>2</sup> Für in Teil des EN 15602-2 S.62-2 S.63-2 entgegengesetzte  
Feststellungen möglich.  
<sup>3</sup> Für Informationen Beacht der Übergangsfrist.  
<sup>4</sup> Kleinanlagen sind: konventionelle Lüftung- und Heizanlagen in Block aus § 74 GEG

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer: ST-2024-004967866      3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen: 43,61 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent(m<sup>2</sup>·a)

↓  
Endenergieverbrauch:  
91,68 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

365,80 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes (Pfeilwerte in kWh/(m<sup>2</sup>·a))      91,68 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieerzeuger <sup>1</sup>	Primär-energie-leistung (kWh)	Energie-verbrauch (kWh)	Anteil Wasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-kontrollen
Von	bis						
09.2020	04.2021	Strom	1,80	10123,00	1822,14	8300,86	1,03
09.2021	04.2022	Strom	1,80	9900,00	1713,00	7187,00	1,09
09.2022	04.2023	Strom	1,80	9642,00	1789,56	6852,44	1,13

<sup>1</sup> weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>1</sup>

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizmittel in Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (G<sub>int</sub>) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der maximale Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeverlustes und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls nach Landesrechtliche Information oder Klärgespräch in sich  
Folgt Einheitswert, siehe Landesenergiegesetz

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers      Registriernummer: ST-2024-004967866      4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind:  möglich     nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärmeerzeuger	Heizung austauschen bzw. erneuern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

<sup>1</sup> weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei: [info@energieausweis-erstellen-online.de](mailto:info@energieausweis-erstellen-online.de)

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

