

Exposé

Doppelhaushälfte in Thießen

Freundliches Haus in ruhiger Lage von Hundeluft



Objekt-Nr. OM-288706

Doppelhaushälfte

Verkauf: **95.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Bergmann

06868 Thießen
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	253,00 m²	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	119,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte liegt in ruhiger, dörflicher Lage im Ortsteil Hundeluft. Der Garten ist relativ klein und dadurch pflegeleicht. Je nach persönlichem Anspruch könnte das Haus direkt bezogen werden oder eine Grundlage für weiter gehende Modernisierungen sein.

Das Haus betritt man durch eine große Diele (17 qm). Im Erdgeschoss befinden sich weiterhin die Küche (9 qm), der Wintergarten (13 qm) und das Wohnzimmer (27 qm). Da man in der Regel den beheizbaren Wintergarten als Essplatz nutzt, könnte das Wohnzimmer in zwei Räume aufgeteilt werden, um ein weiteres Zimmer zu gewinnen.

Das Dachgeschoss betritt man über ein Durchgangszimmer (12 qm), welches sich gut als Arbeitszimmer oder Spielbereich eignet. Von dort gehen dann ein kleines Zimmer (8,5 qm), das Bad und das große Schlafzimmer (20 qm) ab. Durch die hohen Außenwände gibt es im Dachgeschoss kaum Dachschrägen.

Das Ursprungsgebäude wurde im Jahr 1983 in ein Wohnhaus (Doppelhaus) umgebaut. Wesentliche Modernisierungen erfuhr das Haus um das Jahr 1995, damals wurden u.a. das Bad, die Fenster und die Heizungsanlage erneuert. Im Jahr 2004 wurde das Dach neu gedeckt und ein schöner, beheizbarer Wintergarten (13,6 qm) angebaut, der eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Allerdings entspricht das Haus nicht in allen Punkten dem heute üblichen Standard, so dass man - je nach persönlichem Anspruch - weitere Modernisierungen in Betracht ziehen kann. So würde es sich im Rahmen einer Renovierung anbieten, gleich auch die Elektroinstallation im Erdgeschoss auf den aktuellen Stand zu bringen.

Fast immer findet man direkt vor dem Haus einen Parkplatz an der Straße. Auf dem Grundstück selbst gibt es derzeit keinen Stellplatz.

Ausstattung

Zusätzlich zum beheizbaren Wintergarten ist eine Terrasse vorhanden.

Der Teilkeller kann als einfacher Abstellraum genutzt werden.

Die Beheizung des Hauses erfolgt durch eine Gastherme für Raumheizung und Warmwasser, kostengünstig mit Flüssiggas. Der halb-oberirdische Flüssiggastank ist ein Eigentumstank und wird mit verkauft, so dass man den Gaslieferanten jederzeit frei wählen kann. Relativ preiswert könnte die Heizung auf eine Wärmepumpe umgestellt und der Flüssiggastank dann entfernt werden. Hierdurch würde mehr Gartenfläche oder Platz für einen Stellplatz / Carport frei werden.

Im Wohnzimmer kann ein Kaminofen aufgestellt werden, ein freier Schornsteinzug ist vorhanden.

Die großen Fenster Richtung Süden (Wohnzimmer und Schlafzimmer) sind mit elektrischen Rolläden ausgestattet.

Die Einbauküche ist mit Cerankochfeld, neuwertigem Backofen, Dunstabzugshaube und einer vollintegrierten Spülmaschine ausgestattet.

Das Gäste-WC im Erdgeschoss verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

Maximal Verfügbare Internet-Geschwindigkeiten lt. Anbieter (unverbindliche Angabe, bitte ggf. selbst prüfen): Telekom Deutschland 100 MBit

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte auch die hoch geladenen Grundrisse (PDF) beachten.

Anfragen bitte unbedingt mit Telefonnummer, gern auch mit ein paar kurzen Infos. Anfragen ohne Telefonnummer werden ggf. ignoriert.

Lage

Das Haus steht in einer Wohnstraße, in der nur Anlieger verkehren.

In 2 km Entfernung befindet sich der Bahnhof Jeber-Bergfrieden, von dem aus der Regionalexpress direkt nach Berlin und nach Dessau verkehrt.

Hundeluft ist ein dörflicher Ortsteil von Coswig (Anhalt) und liegt ungefähr mittig zwischen den Städten Dessau-Roßlau (80.000 Einwohner) , Zerbst (22.000 Einwohner) und Coswig (13.000 Einwohner). Dort sind jeweils Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken usw. vorhanden, die Fahrzeit mit dem PKW dorthin beträgt jeweils etwa 15 Minuten.

Fachärzte, Gymnasien und umfangreiche Bildungsangebote bis hin zur Fachhochschule bzw. Universität stehen in Dessau-Roßlau (80.000 Einwohner) und Lutherstadt Wittenberg (45.000 Einwohner) zur Verfügung. Mit den historischen Bauhaus-Gebäuden und dem anhaltinischen Theater bietet Dessau ein beachtliches Kulturangebot; umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, einschließlich mehrerer Einkaufszentren, lassen dort kaum Wünsche offen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wintergarten

Exposé - Galerie



Küche (Foto 1 von 2)



Küche (Foto 2 von 2)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Foto 1 von 2)



Wohnzimmer (Foto 2 von 2)

Exposé - Galerie



Diele im EG



WC im EG

Exposé - Galerie



Durchgangszimmer im DG



Schlafzimmer im DG

Exposé - Galerie



Kleines Zimmer im DG



Bad im DG

Exposé - Galerie



Gartenansicht



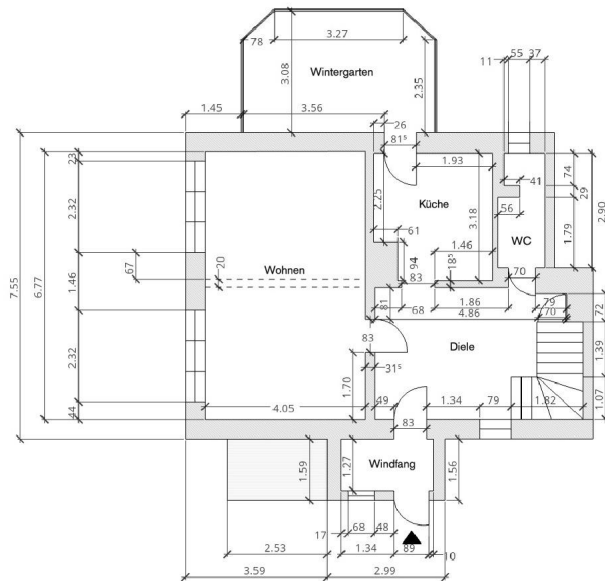
Garten

Exposé - Galerie



Eingangsseite

Exposé - Grundrisse



Objekt:

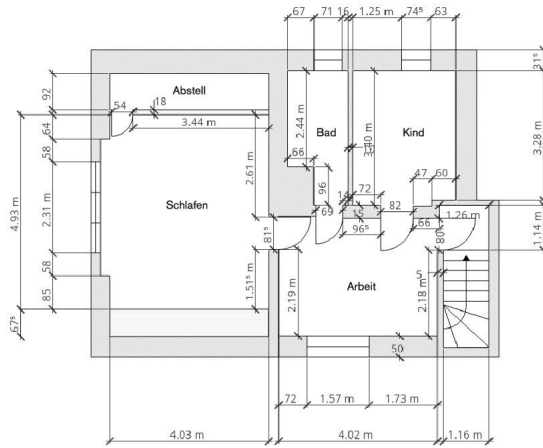
06868 Coswig OT Hundeluft
Sachsen-Anhalt

Plan: ERDGESCHOSS

Maßstab: 1:100

Gezeichnet: IB
27.02.2021

Exposé - Grundrisse



Objekt:

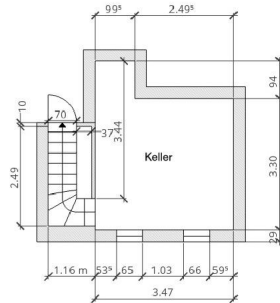
06868 Coswig OT Hundeluft
Sachsen-Anhalt

Plan: **DACHGESCHOSS**

Maßstab: 1:100

Gezeichnet: IB
27.02.2021

Exposé - Grundrisse



Objekt:

06868 Coswig OT Hundeluft
Sachsen-Anhalt

Plan: KELLER

Maßstab: 1:100

Gezeichnet: IB
27.02.2021