

# Exposé

## Reihenhaus in Walternienburg

### Erholung am Elberadweg? Landhaus in Walternienburg



Objekt-Nr. OM-388728

**Reihenhaus**

Verkauf: **33.000 €**

39264 Walternienburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	233,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Landhaus in ruhiger, aber befahrbarer Gasse und naturnaher Lage, das darauf wartet, mit etwas Liebe und Renovierung wieder zum Leben erweckt zu werden. Die Immobilie bietet mit gegenüberliegendem Gartengrundstück ausreichend Platz für kreative Ideen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Details:

- Lage: 39264 Walternienburg, bei Zerbst (24.000EW im Landkreis Anhalt-Bitterfeld im Bundesland Sachsen-Anhalt)
- Größe: 85m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Ebenen + ca. 233m<sup>2</sup> Garten-Grundstück: inkl. 2 zusätzlichen Massivgartenhäusern + 1 Stall (separat gelegen)
- Zimmer: 4
- Baujahr: ca. 1900

Das Landhaus ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch viel Potenzial. Es wurde aktuell komplett entrümpelt und ist in besenreinem Zustand. Ideal für Selbstverwirklicher oder Investoren, die das Haus nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Besonderheiten:

- ruhige, ländliche Umgebung
- massive Bauweise
- großer Garten inkl. 2 Massivgartenhäusern, 1 Brunnen (funktionstüchtig) vorhanden, Keller, separater Stall
- Strom-, Wasser- und Abwasseranschlüsse vorhanden
- Fenster: 1995 erneuert, Holz- und Kunststofffenster
- Kachelofen im Wohnzimmer
- Energieträger bisher: Elektro-Heizung, Holz, Kohle
- Energieeffizienzklasse: F
- direkt vor dem Haus liegt eine Gasleitung, die für eine neue Heizanlage angeschlossen werden könnte
- Bad mit Dusche und Fenster, Gäste-WC
- Sonstiges: Dach ausgebaut
- Versorgungstädtische Stromversorgung, städtische Wasserversorgung

Bei Interesse gern Besichtigung vor Ort. Kein Ratenkauf möglich. Zusätzlich anfallende Kosten: Grunderwerbsteuer, Notarkosten sowie Grundbucheintrag. Ein Energieausweis liegt vor.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller

# Lage

## **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	193,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Flur/Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer par terre



Kachelofen im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer par terre



Küche par terre

# Exposé - Galerie



Obergeschoss-Wohnbereich



OG-Schlafzimmer



OG-Bad mit Dusche

# Exposé - Galerie



OG-Kinderzimmer



Eingang zum Garten



Massivhaus: Keller & Werkstatt

# Exposé - Galerie



Werkstatt



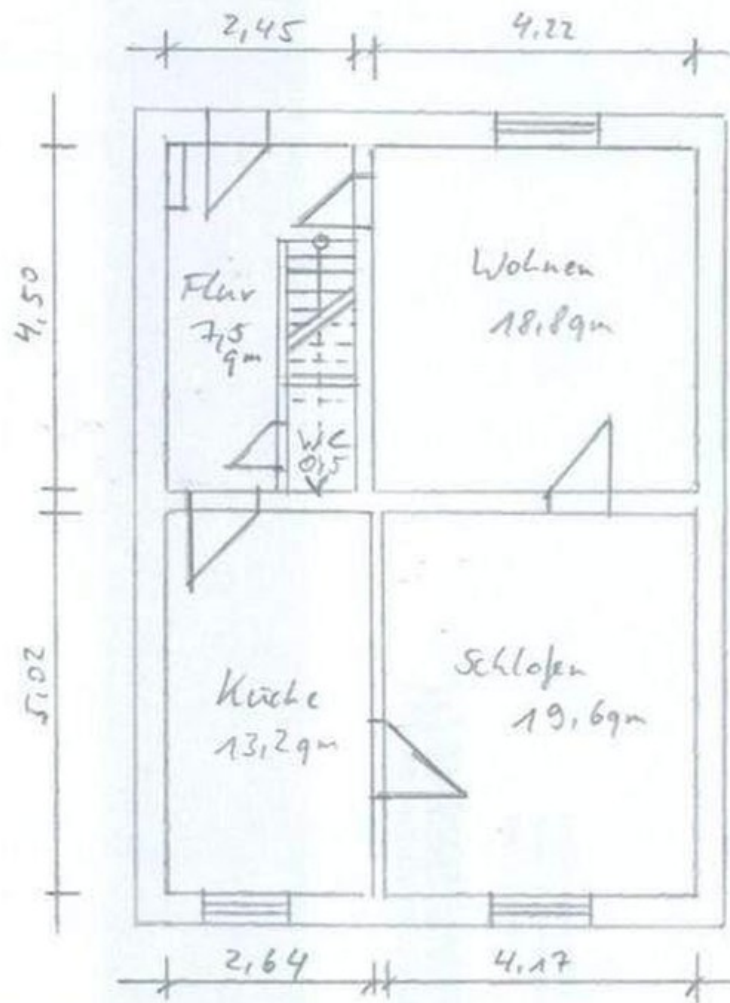
Werkstatt mit oberer Etage

# Exposé - Galerie



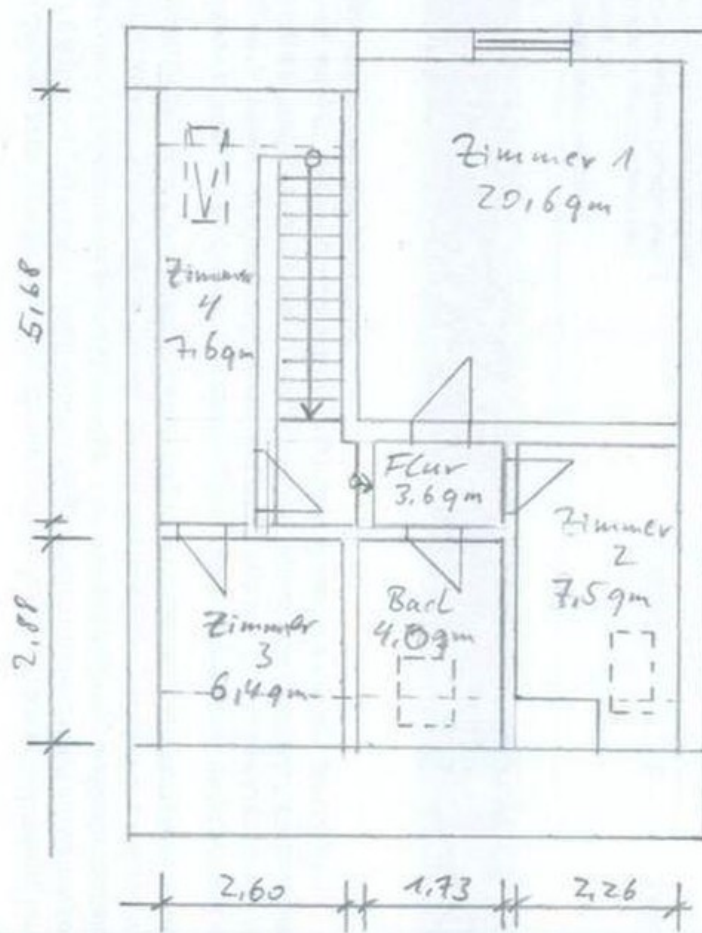
2. Massivhaus im Garten

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

