

Exposé

Einfamilienhaus in Kemberg

Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial, Innenhof und Werkstatt im Herzen von Kemberg



Objekt-Nr. OM-433025

Einfamilienhaus

Verkauf: **150.000 €**

Ansprechpartner:
Theresia Stadtler-Philipp

06901 Kemberg
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	464,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	120,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus im historischen Stadtkern von Kemberg verbindet den Charakter eines traditionellen Wohnhauses mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude stammt vermutlich aus der Zeit um 1900, wobei sich nach Angaben des Stadtarchivs bereits um 1840 ein Wohnhaus auf diesem Grundstück befand. Die Geschichte des Hauses ist damit eng mit der Entwicklung der ehemaligen Ackerbürgerstadt verbunden.

Die heutigen Eigentümer haben das Objekt 2015 erworben und das Erdgeschoss in den Jahren 2015 bis 2018 umfassend modernisiert und zu einem Wohn- und Arbeitsbereich umgebaut. Dabei wurden unter anderem eine neue Gasheizung installiert, sämtliche Wasserleitungen und ein Großteil der Elektroinstallation erneuert sowie neue Innentüren eingebaut. Seit April 2018 werden die Wohn- und Geschäftsräume genutzt.

Auf rund 120 m² Wohnfläche im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine Küche mit Zugang zum Innenhof, zwei Schlafzimmer, zwei Büroräume, zwei moderne Badezimmer mit Dusche sowie ein zentraler Flur. Die Raumaufteilung bietet viel Flexibilität und eignet sich ideal für Familien, das Arbeiten von zu Hause oder die Kombination von Wohnen und selbstständiger Tätigkeit.

Das Obergeschoss wurde bislang nicht ausgebaut. Bereits durchgeführte Stabilisierungsmaßnahmen schaffen jedoch eine gute Grundlage für die weitere Entwicklung. Geplant waren hier vier weitere Zimmer, ein Wohn- und Essbereich, zwei Badezimmer sowie ein großzügiger Gemeinschaftsraum im Anbau. Dadurch eröffnet sich ein außergewöhnliches Ausbaupotenzial – beispielsweise für eine große Familie, ein Mehrgenerationenhaus oder eine Wohngemeinschaft.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Anbau. Er umfasst eine Produktionsküche, einen Lagerraum sowie eine Werkstatt, die über eine separate Gasheizung oder einen Verbrennungsofen beheizt werden kann. Über der Werkstatt befindet sich ein großer Lagerboden, der früher als Heuboden einer Bauernwirtschaft genutzt wurde und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das 464 m² große Grundstück ist pflegeleicht gestaltet. Statt eines klassischen Gartens verfügt das Haus über einen geschützten Innenhof, der sich mit Hochbeeten oder Kübelpflanzen individuell begrünen und als gemütlicher Aufenthaltsbereich gestalten lässt. Von hier aus besteht außerdem Zugang zu einem praktischen Erdkeller mit den Hausanschlüssen.

Zwei Garagen mit zusätzlichem Lagerraum ergänzen das Platzangebot und bieten ausreichend Raum für Fahrzeuge, Hobby oder Lagerung.

Dieses Haus eignet sich hervorragend für Menschen, die den Charme historischer Gebäude schätzen und gleichzeitig die Möglichkeit suchen, ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen. Ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten – hier eröffnen sich vielfältige Perspektiven.

Ausstattung

****Wohnhaus****

* Einfamilienhaus mit historischem Ursprung (erste Erwähnung des Grundstücks bereits um 1840)

* Baujahr des heutigen Gebäudes vermutlich um 1900

* Grundstücksgröße: 464 m²

* ca. 120 m² modernisierte Wohnfläche im Erdgeschoss

* Ausbaureserve im Obergeschoss mit bereits durchgeführten Stabilisierungsmaßnahmen

****Modernisierungen (2015–2018)****

* Neue Gasheizung (2017)

- * Wasserleitungen erneuert
- * Großteil der Elektroinstallation erneuert
- * Neue Innentüren
- * Neue Fenster mit Doppelverglasung
- * Erdgeschoss umfassend renoviert und zum Wohnen ausgebaut
- **Raumaufteilung Erdgeschoss****
- * Wohn- und Esszimmer
- * Küche
- * zwei Schlafzimmer
- * zwei Büroräume
- * zwei Badezimmer mit Dusche
- * Flur
- * Zugang zum Innenhof
- **Bodenbeläge****
- * Teppichboden in Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen
- * Fliesen in Küche, Esszimmer, Flur und Bädern
- **Anbau****
- * Produktionsküche
- * Lagerraum
- * Werkstatt
- * Werkstatt separat beheizbar (Gasheizung oder Verbrennungsofen)
- * großer Lagerboden über der Werkstatt
- **Außenbereich****
- * geschützter Innenhof
- * Erdkeller
- * zwei Garagen mit zusätzlichem Lagerraum
- * befestigte Hofflächen aus Naturstein und Beton
- * eingefriedetes Grundstück mit Torzufahrt
- * Klinkersichtmauerwerk als prägendes Gestaltungselement
- **Besonderheiten****
- * vielseitig nutzbar
- * ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- * großes Ausbaupotenzial
- * geeignet für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohngemeinschaften
- * Energieausweis nicht erforderlich (Objekt unterliegt nicht den Anforderungen der EnEV)

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad

Lage

Die Immobilie befindet sich im historischen Stadtkern der Kleinstadt Kemberg im Landkreis Wittenberg in Sachsen-Anhalt. Das geschlossene historische Stadtbild verleiht dem Ort einen besonderen Charme und macht das Wohnen hier angenehm ruhig und zugleich zentral.

Kindergarten und Schulen sind bequem fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie verschiedene Dienstleistungen befinden sich direkt im Ort. Auch die medizinische Versorgung ist gut gewährleistet – sowohl in Kemberg als auch in der nur etwa 14 Kilometer entfernten Lutherstadt Wittenberg mit Ärzten zahlreicher Fachrichtungen und einem modernen Krankenhaus.

Kemberg liegt am Nordrand des Naturparks Dübener Heide und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Naturerlebnisse. Gleichzeitig profitieren Pendler von der guten Verkehrsanbindung: Die Lutherstadt Wittenberg mit ICE-Bahnhof ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Von dort bestehen schnelle Verbindungen nach Leipzig, Halle (Saale) und Berlin.

Die Kombination aus historischem Umfeld, guter Infrastruktur und naturnaher Lage macht diese Immobilie besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die großzügiges Wohnen mit Entwicklungsmöglichkeiten verbinden möchten.

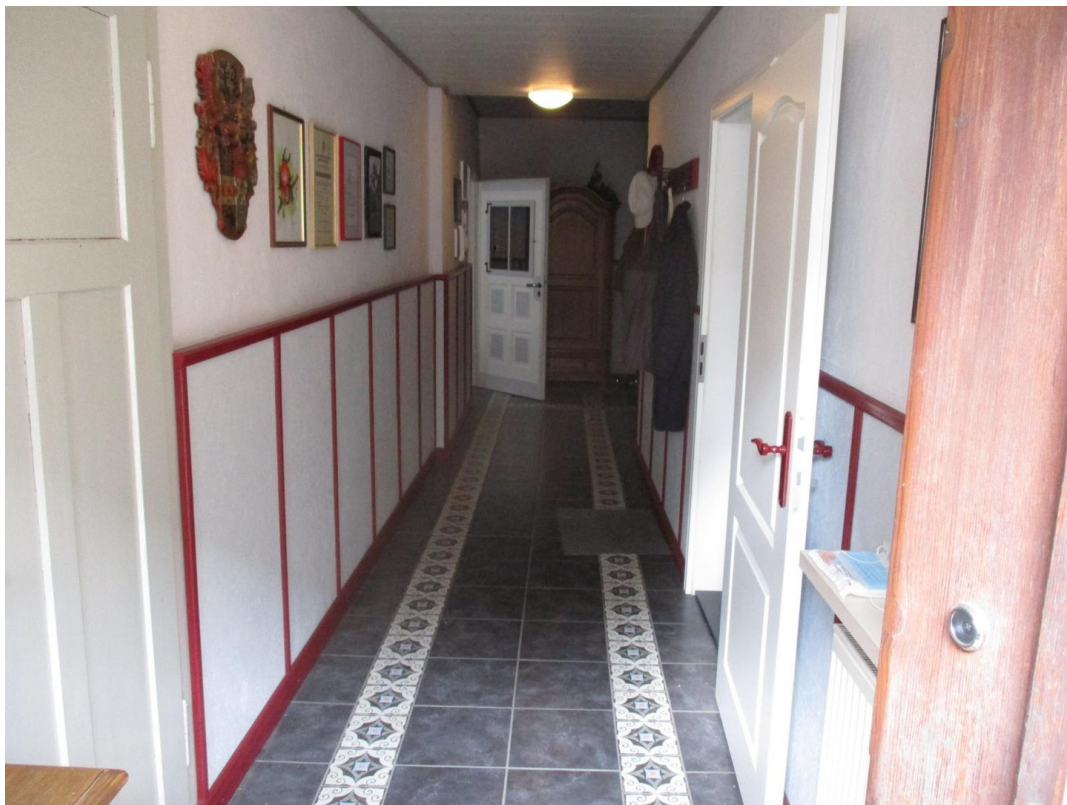
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Eingang



Flur 1

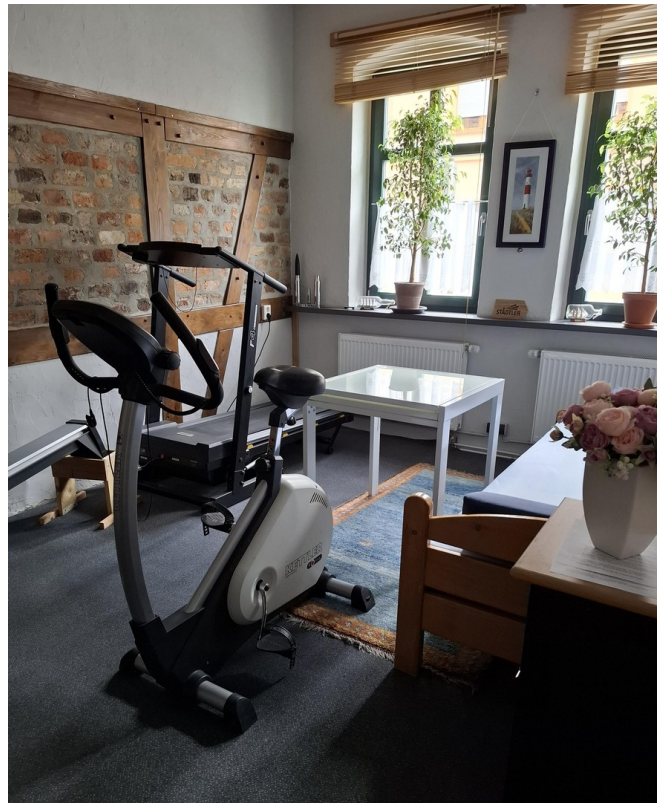
Exposé - Galerie



Flur 2



Bad 1



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2 als Büro

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 4



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Tür zum Anbau



Bad 2



Gewerbeküche

Exposé - Galerie



Flur zur Werkstatt



Innenhof 1

Exposé - Galerie

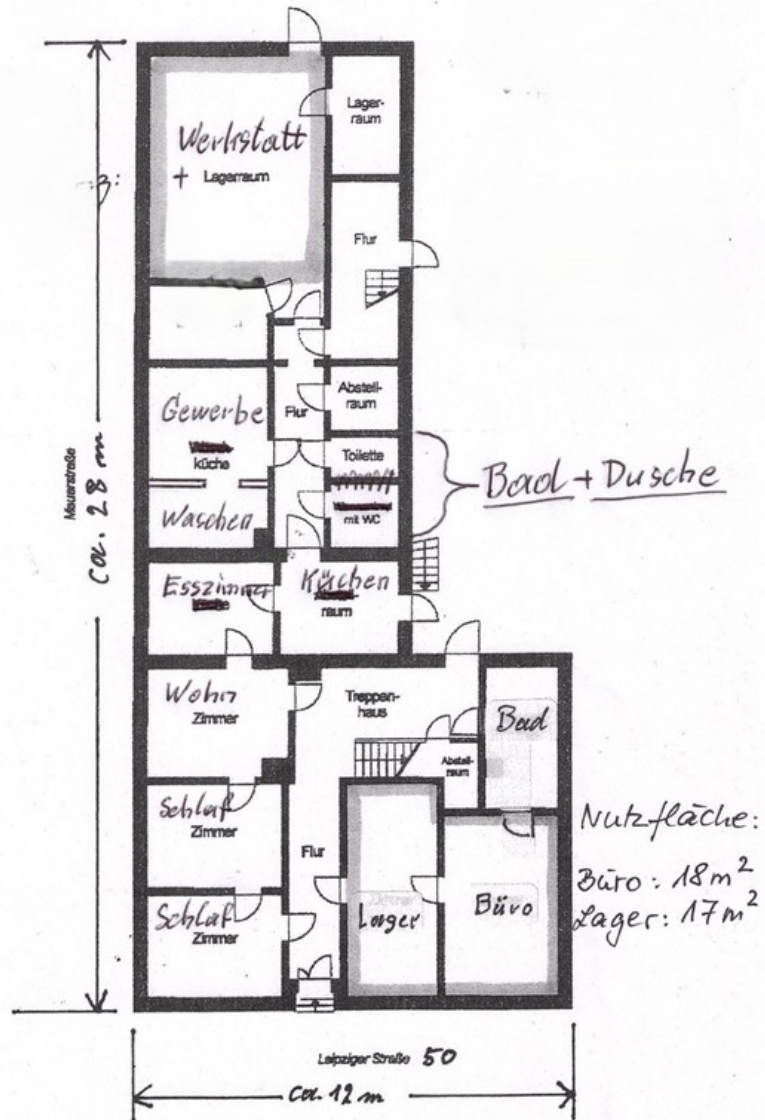


Innenhof 2

Exposé - Grundrisse

Einfamilienhaus mit Schuppen Grundrisssskizze Erdgeschoss (unmaßstäblich)

Anlage 11

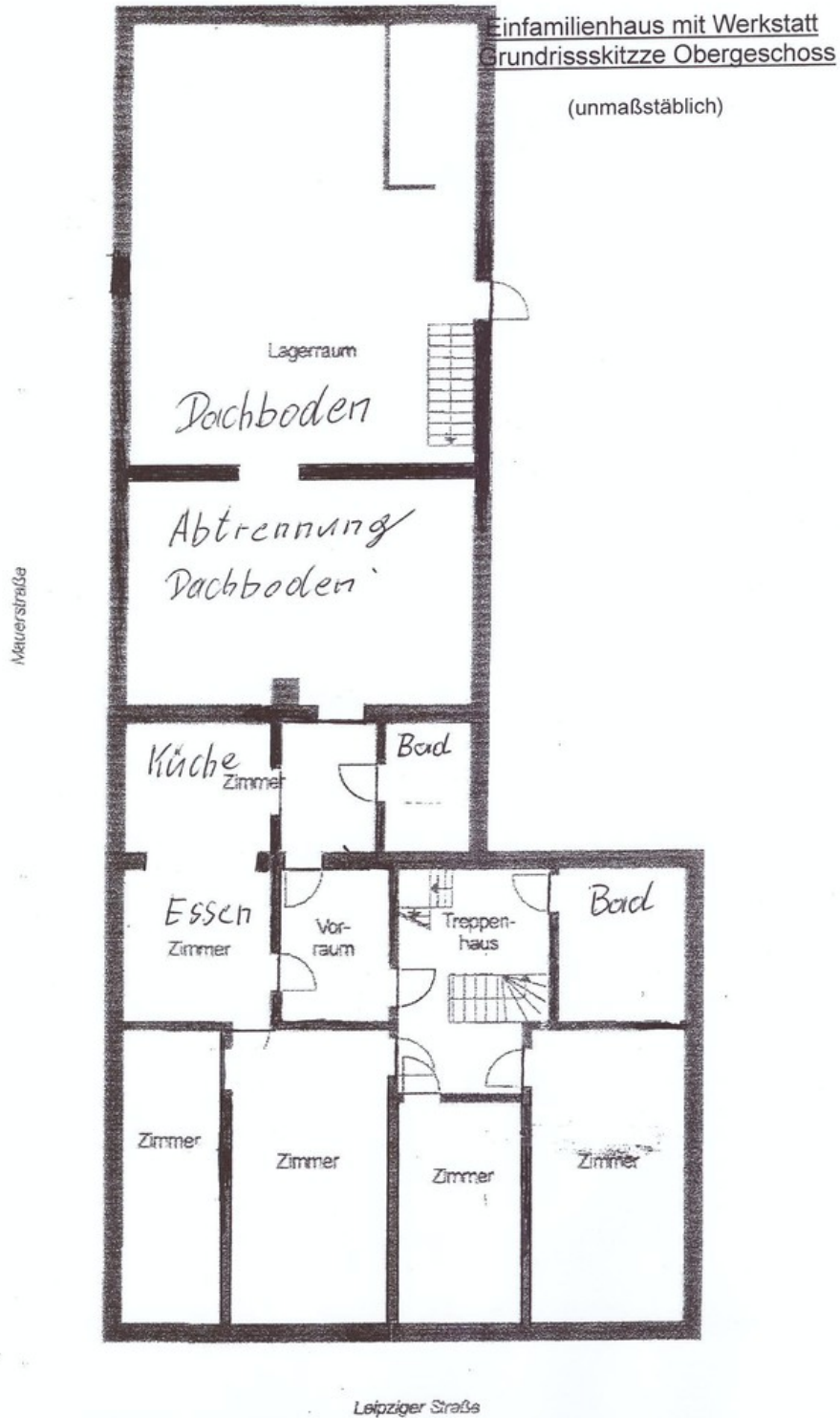


Die Zeichnung versteht sich ausschließlich als grob überschlägige und unmaßstäbliche Skizze, mit einer für die Vermittlung hinreichenden Genauigkeit, ohne Anspruch auf Richtigkeit der Maße, Proportionen und Lagen der einzelnen Elemente!

~~Ich bestätige hiermit die Richtigkeit der Zeichnung und übernehme die Verantwortung für die Genauigkeit der Darstellung.~~

Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss