

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Ballenstedt

**Barrierefrei wohnen in Zweifamilienhaus mit Lift, Garten  
& Autostellplätze**



Objekt-Nr. OM-436431

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:  
Gerlinde Schöpp

06493 Ballenstedt  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1913	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	686,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	213,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 1913 erbaute Mehrfamilienhaus ist eine Doppelhaushälfte mit dem Giebel nach Norden. Das Dach ist 2009 erneuert. Die Fassade ist nur an der Westseite bereits gedämmt.

Zum Verkauf gehört noch ein Gartengrundstück von 553m<sup>2</sup>, welches ca. 40m vom Haus entfernt liegt. Dieses Grundstück ist ausgewiesen als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche und kann nach eigenem Ermessen gestaltet werden.

Die Wohnfläche von 213 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 3 Etagen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine barrierefreie derzeit vermietet Wohnung mit 2 Zimmern, Küche, Bad mit Wanne und Flur mit insgesamt 74 m<sup>2</sup>. Von der Küche aus gelangt man auf den Balkon (ca. 4 m<sup>2</sup>), über welchen der Lift zu erreichen ist.

Zwischen EG und 1.OG befindet sich im Anbau noch ein WC.

Im 1 Obergeschoss befindet sich eine ebenfalls barrierefreie Wohnung mit 2 Zimmern, Küche (mit Einbauküche) Bad mit Wanne und Flur mit insgesamt 74 m<sup>2</sup>. Von der Küche aus gelangt man auf den Balkon (ca. 4 m<sup>2</sup>), über welchen der Lift zu erreichen ist.

Im 2 Obergeschoss befinden sich 4 Wohnräume und eine Abstellkammer mit insgesamt 65 m<sup>2</sup>. In einem Wohnraum ist ein Waschbecken bereits vorhanden und in einem weiteren ein Waschbecken und eine Dusche. Diese Räume können für eigene Zwecke (z. B. Arbeits-, Schlaf- oder Gästezimmer) verwendet oder auch als 3.Wohnung umgebaut werden.

Das Haus ist voll unterkellert und hat 4 Kellerräume – davon ein Werkstattkeller - und einen großen Dachboden von ca. 100m<sup>2</sup>.

Es gibt zwei Etagenheizungen (Gas), eine für das Erdgeschoss und eine für das 1.+2. OG gemeinsam.

Unter dem Balkon ist ein Schuppen mit Rolltor für Rasenmäher, Fahrräder etc.

Auf dem Gelände befinden sich zwei Schuppen mit ca. 10m<sup>2</sup> für zum Beispiel Gartengeräte.

Auf dem Hof gibt es Stellplätze für 2 PKW.

Das Grundstück hinter dem Haus ist liebevoll als Garten- und Erholungsbereich gestaltet. Die Weinlaube ist durch einen gepflasterten Weg gut zu erreichen, auch mit einem Rollstuhl.

Die Wohnung im 1. und 2. OG wird derzeit von mir bewohnt, wird nach Verkauf frei.

## Ausstattung

EG und 1.OG sind durch einen Lift zu erreichen und somit barrierefrei.

Die Einbauküche im 1. OG ist inklusive.

Die 4 Zimmer plus Abstellkammer im 2. OG lassen sich in eine 3. Wohnung umbauen.

Glasfaser liegt bis zum Haus, es ist noch nicht angeschlossen.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Durch bereits vermietetes EG sind sofortige Einkünfte gesichert.

Bei Verkauf ziehe ich aus. Entsprechende Zeiträume müssen dann vereinbart werden.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich am Nordrand von Ballenstedt, einer geschichtsträchtigen Residenz- und Kulturstadt, am Ende einer Straße in ruhiger Lage direkt am Radweg.

Die Stadt hat ca. 7.500 Einwohner. Sie bietet eine gute Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Restaurants und einer Tankstelle im Ort. Die Verkehrsanbindung ist durch Buslinien gewährleistet. Darüber hinaus gibt es einen Verkehrslandeplatz für Kleinflugzeuge (max. 5,7t).

Ballenstedt – die Wiege Anhalts – ist ein faszinierender Ort der Geschichte, gelegen am schönen Harz.

Der nahe gelegene Unterharz bietet zahlreiche Möglichkeiten für Wanderungen und aktiven Wintersport.

In der näheren Umgebung befinden sich die Welterbestadt Quedlinburg und Thale mit Hexentanzplatz.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	258,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Hausansicht Westseite

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht Ostseite

# Exposé - Galerie



Hausansicht Nordseite



Lift

# Exposé - Galerie



Sitzplatz im Garten



barrierefreier Weg Garten



Weinlaube im Garten

# Exposé - Galerie



Sitzplatz Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Balkon

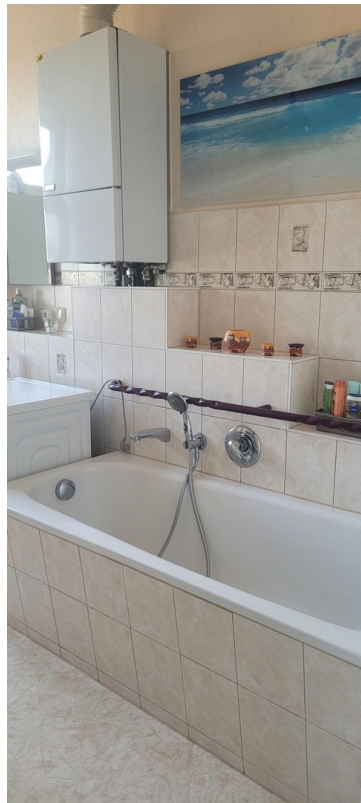


Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

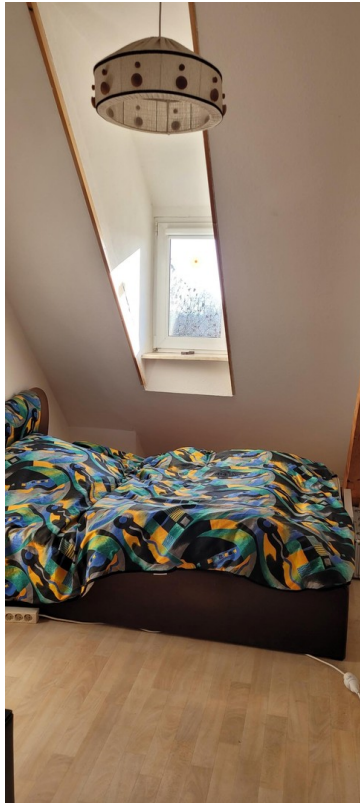


Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Kinder-/Gästezimmer



Kinder-/Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Eingangstür EG



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Abstellraum Anbau



WC Anbau

# Exposé - Galerie



Technikraum Lift



Werkstattkeller

# Exposé - Galerie



Wirtschaftskeller



Hof/Garten



Abstellraum unter Balkon

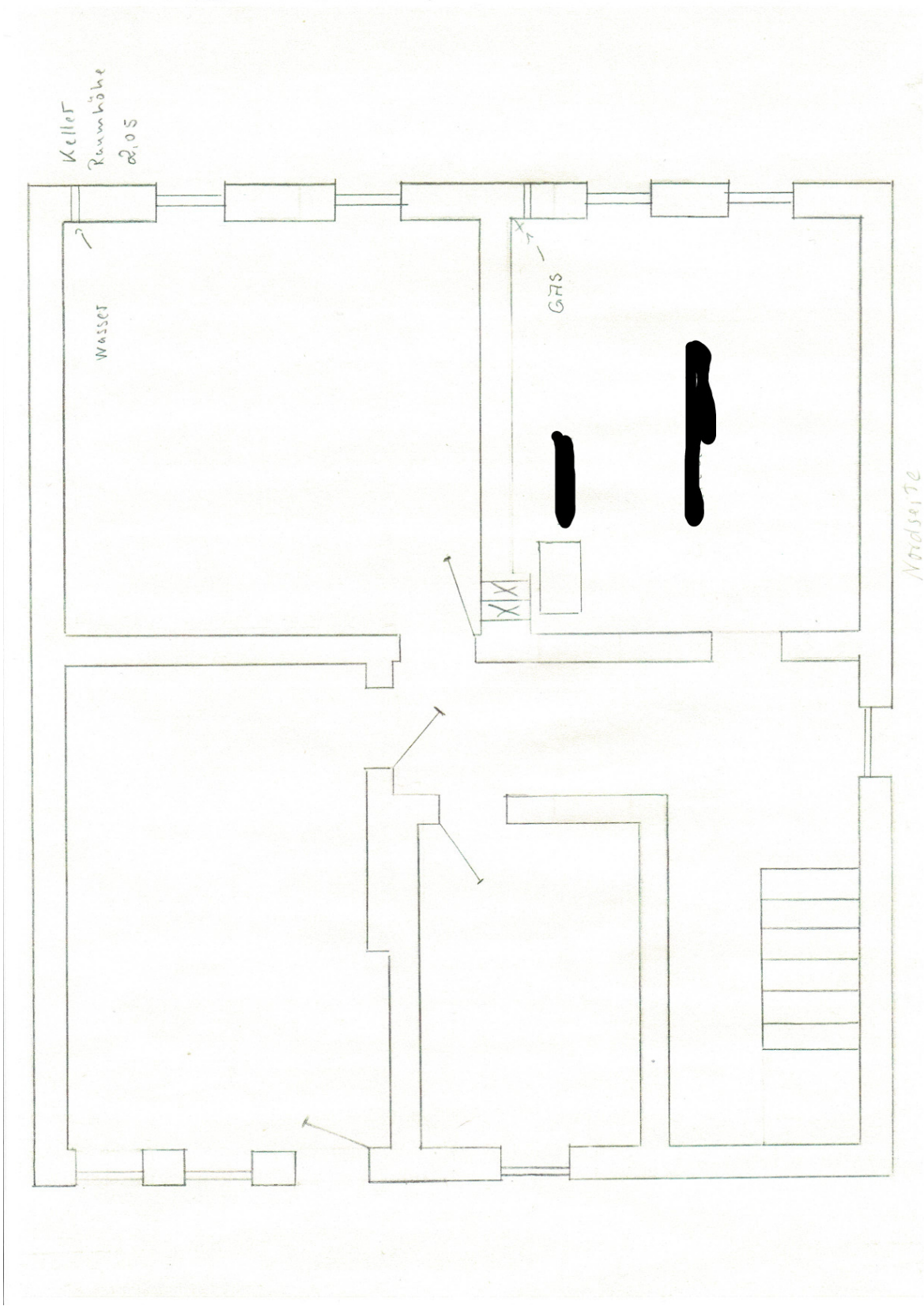
# Exposé - Galerie



Kabel



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

