

# Exposé

## Reihenhaus in Gräfenhainichen

**hochwertig saniertes Reihenhaus mit EBK, Wintergarten,  
provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-471035

**Reihenhaus**

Verkauf: **169.500 €**

Ansprechpartner:  
Jens Mahler

06772 Gräfenhainichen  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Grundstücksfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt überzeugt durch eine gehobene Innenausstattung, die äußerst ruhige Lage, einen kleinen, überschaubaren Garten und der sehr freundlichen Nachbarschaft. Die Immobilie wurde in den 20-er Jahren erbaut und ab Mitte der 2000-er Jahre aufwendig, entsprechend der Denkmalschutzrichtlinien saniert. Unter Denkmalschutz stehen Dach und straßenseitig die Fenster (Holz), die Eingangstür (Holz) und die Fassade.

Der große Wintergarten lädt gerade in den Übergangszeiten zum entspannen ein. Er ist mit einer elektrischen Markise und Infrarotstrahlern ausgestattet (auch gut für die Pflanzen, die darin überwintern sollen).

Das Heizen erfolgt mittels einer Junkers-Gastherme, diese ist im Spitzdach untergebracht. Sie übernimmt auch die Warmwasseraufbereitung.

Fahrräder, Kisten, Werkzeug oder Ähnliches lassen sich in der vorhandenen Gartenlaube verstauen.

Kostenlose Parkplätze gibt es ausreichend etwa 20m hinter dem Haus.

Das Haus kann übrigens auch als Ferienhaus vermietet werden (Erlaubnis liegt vor).

Da das Haus bisher möbliert vermietet wurde, können die noch enthaltenen Einrichtungsgegenstände bei Bedarf mit erworben werden - diese sind bis auf die EBK im o.g. Verkaufspreis nicht enthalten.

Besichtigen - Kaufen - sofort Einziehen - Wohnen und Leben - ganz ohne großes Sanierungs - Tam - Tam !!!

Baumaßnahmen:

Wintergarten 2017

Zaun 2016

Dach über Küche 2017

Dachsanierung 2013

Treppen 2004

Innentüren 2004

Elektrik 2003/2004

Heizung 2003

Sanitär 2003

Fenster 2003

Fassade 2003

## Ausstattung

Im gesamten Erdgeschoss gibt es angenehme Wärme durch Fußbodenheizung. Vom Flur gelangt man ins große Wohnzimmer und von da in die moderne Küche (EBK wird mit verkauft und ist im Kaufpreis inkludiert). Das Bad ist mit bodentiefer Dusche und WM-Anschluss ausgestattet. Im OG gibt es zwei Schlafzimmer und ein Gäste WC. Der Keller ist komplett ausgebaut und verfügt über zwei Zimmer sowie einen kleinen Zählerraum. Hinter dem modernen Wintergarten, deren Bodenplatten übrigens aus hochwertigem Granit bestehen, ist ein kleiner Garten mit der Möglichkeit, etwas Gemüse anzupflanzen und einen Grill zu betreiben.

Im Haus liegt bereits Glasfaserkabel, also sehr schnelles Internet bis 1.000 Mbit/s, an.

Auch wenn zum Verkauf kein Energieausweis benötigt wird, kann festgestellt werden, dass in den letzten 5 Jahren nur wenig Gas verbraucht wurde (sehr gute Innendämmung, Fenster haben Wärmeschutzverglasung mit nur 1,1 w/qm\*K und Bauweise als Reihenhaus).

ca. 7.000 kWh/Jahr also rund 700€/Jahr, entspricht etwa 60 kWh/a/qm.

Die Fläche (Ca. 60qm) vom Haus bis zur Straße ist kostenloses Pachtland (Stadt) und kann zum Abstellen der Mülltonnen und für Anpflanzungen genutzt werden. Den Baumverschnitt übernimmt der Bauhof.

geringe Nebenkosten (2025):

Grundsteuer 83€

Versicherung 670€

Wasser/Abwasser 400€

Gas/Heizung 700€

Wartung Gastherme/Schornsteinfeger 100€

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Objekt ist bei der Sparkasse Wittenberg finanziert. Bei Bedarf kann der direkte Kontakt gern hergestellt werden (evtl. auch als Vergleichsangebot).

## Lage

Das Objekt liegt in Zschornowitz. In Laufnähe gibt es mehrere Geschäfte, Physiotherapie, einen Arzt und einen Supermarkt (Netto). Auch Grün- und Parkanlagen, das Kraftwerksmuseum und eine Apotheke sind ganz in der Nähe. Etwa 1km entfernt gibt es ein Badegewässer (Gurke), außerdem weitere Supermärkte (Aldi, REWE) und Schule, Kindergarten. Diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten gibt es am Gröberner See (u.a. Flossvermietung, Strand, Tauchschule, Restaurant, Minigolf).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Vorgarten



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schubfächer mit Softclose

# Exposé - Galerie



Küche/WZ



Duschbad EG

# Exposé - Galerie



Duschbad EG



Duschbad EG

# Exposé - Galerie



beleuchteteTreppe zum OG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Schlafzimmer OG



Schreibtisch OG

# Exposé - Galerie



Gäste WC OG



Gäste WC OG

# Exposé - Galerie



Treppe im UG



Büro/Atelier/Gästezimmer UG

# Exposé - Galerie



Büro/Atelier/Gästezimmer UG



Wäschezimmer/Gästezimmer UG

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten



Garten

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Zaun



Nordansicht Haus/Garten

# Exposé - Galerie



Holzhütte



Holzhütte innen

# Exposé - Galerie



Holzhütte innen



Blick durch den Zaun

# Exposé - Galerie



Heizung Junkers im Spitzdach



Medienanschlüsse UG

# Exposé - Galerie



Medienanschlüsse UG



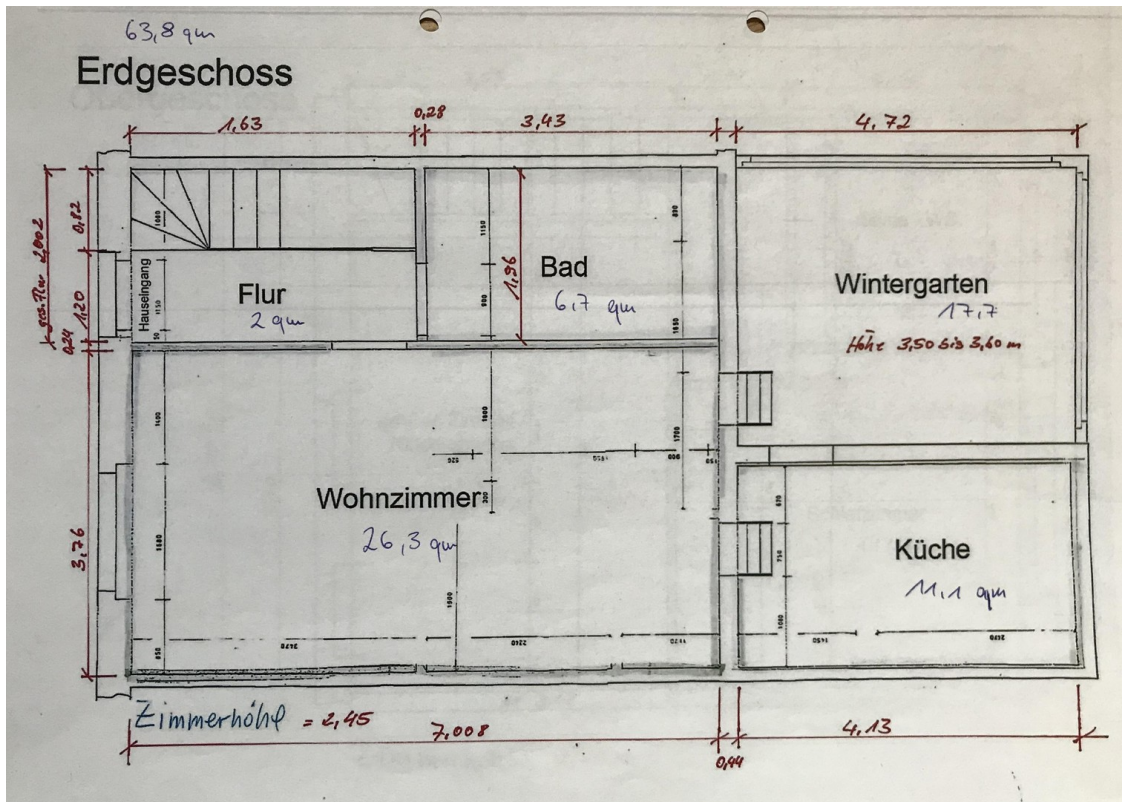
Gebäudekomplex

# Exposé - Galerie

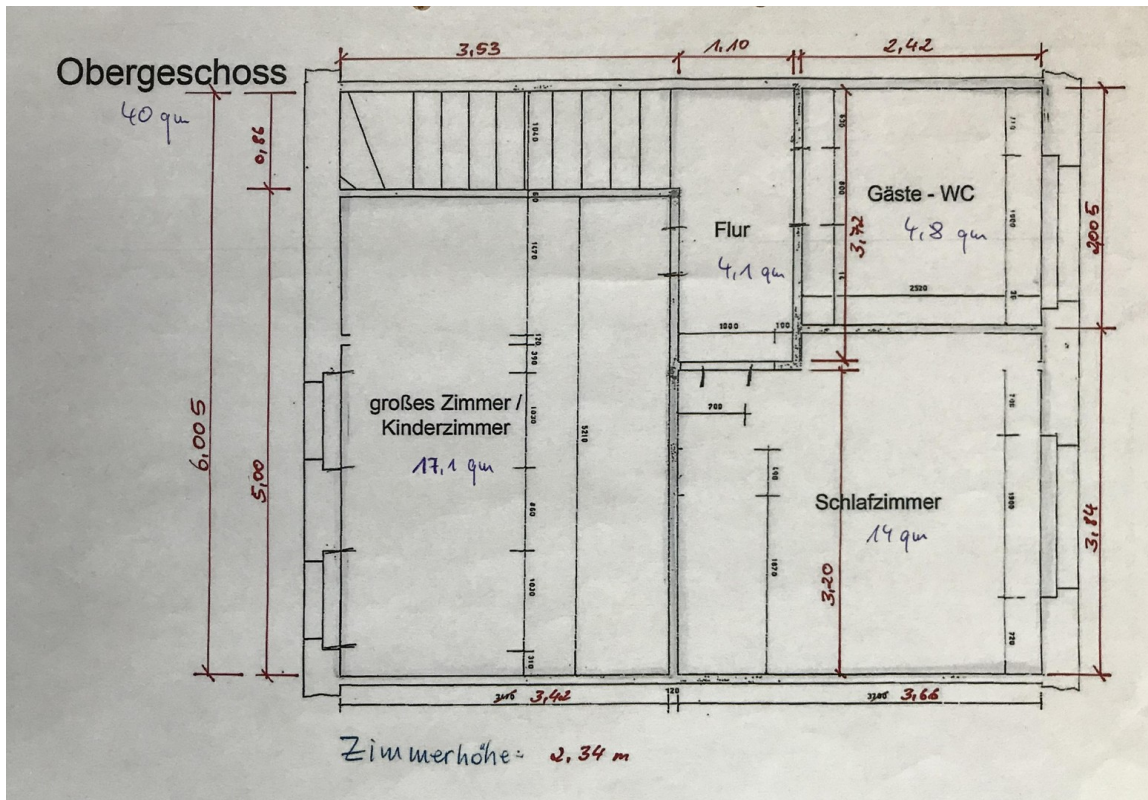


Gebäudekomplex

# Exposé - Grundrisse

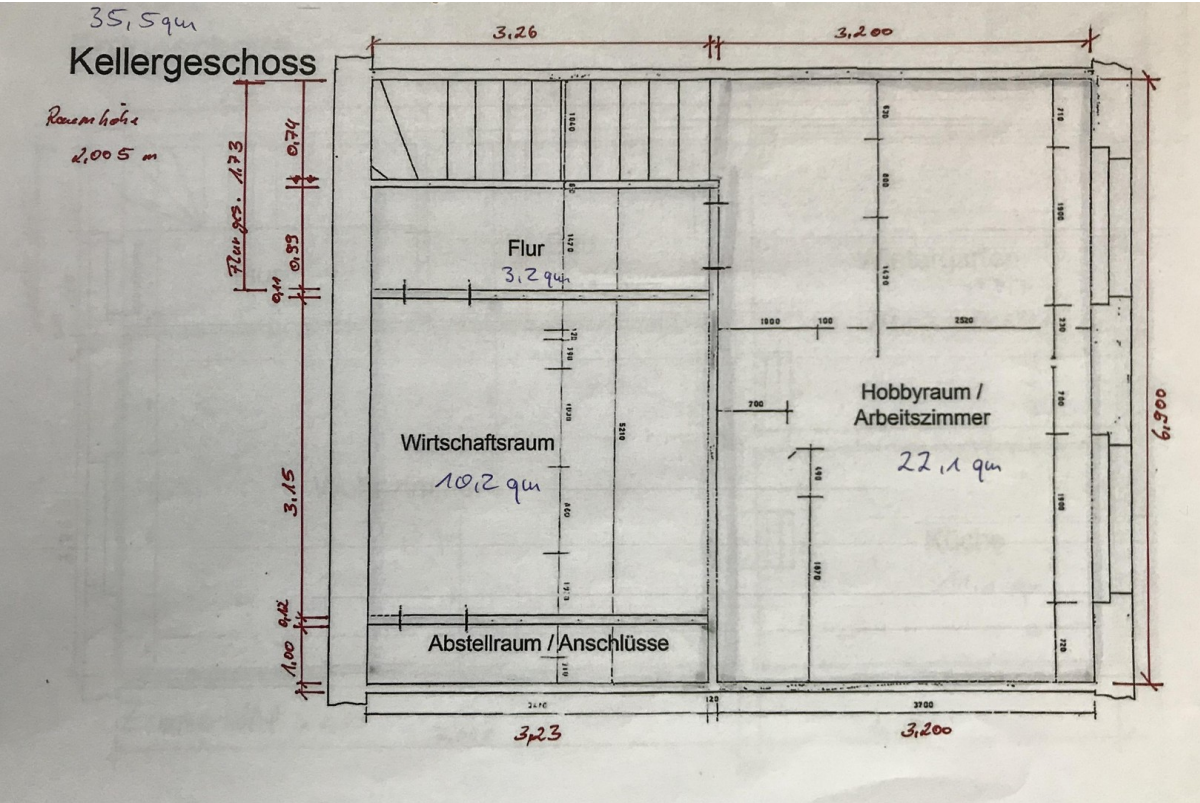


Erdgeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss