

Baubeschreibung / Bestandsaufnahme 2.5.2024

Ein/Zweifamilienhaus Berliner Straße 25 in 39387 Oschersleben

Altlasten und Leitungsrechte: Aktuell nicht bekannt.

Erschließungskosten: Sind bezahlt

Grundbuch von

Gemarkung	Blatt:	Flur:	Flurstück:
Oschersleben	8358	52	32

Grundstücksgröße: 278 m² Das aktuelle Grundbuch liegt vor.

Wohnfläche:

EG: 119,25 m² **OG:** 120,59 m² **DG:** ca. 90,00 m² **Gesamt:** 329,84 m²

Anzahl der möglichen Wohnungen: 2

Der Raum der als Verkaufsfläche der Bäckereis im EG mit separatem Zugang diente, kann auch als Büro/Saune/Fitnessfläche genutzt werden.

Grundstückstopographie: eben

Grundstückszugang:

Über eine öffentliche Straße. Zwei Hauseingänge und ein zusätzlicher Zugang zum Hof über eine Durchfahrt die auch als Garage für zwei PKW nutzbar ist.

Hausanschlüsse: Anschluss an Abwasser - Wasserversorgung - Stromversorgung - Telefon/Breitbandkabel - Gasversorgung

Keller:

Vollkeller - Keller gemauert - teilweise betoniert

Mauerwerk mit folgendem Material:

Mauerwerksbau 36 cm Wandstärke mit Innendämmung - Auch Trockenbau

Dach:

Satteldach mit 22 cm Zwischensparrendämmung und 8 cm Steiko Dämmung - selbstreinigende Ziegel –

Dachgauben: Trapezblech mit 8 cm Dämmung

Dachentwässerung:

Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech

Innenwände: Mauerwerksbau + Trockenbau

Geschoßzahl: 2

Keller - Erdgeschoß - Obergeschoß + ausgebautes Dachgeschoß

Geschoßdecken: Holzbalkendecke, Ziegelfertigdecke, Betondecke, Abgehängte Decken mit Dämmung im Dachgeschoß

Treppen: Holz - Besonderheit: Beleuchtete Treppe zum DG

Heizung:

Zentralheizung mit Gas. - Brennwertkessel von Brötje.

Die Erdgeschossräume sind noch ohne Heizkörper. Alle Vorbereitungen für die Anbringung der Heizkörper sind bereits getroffen. Alternativ wäre auch z.B. eine preiswerte Infrarotheizung möglich.

Badezimmerausstattungen:

Badewanne - Waschtisch - WC - Dusche + WC separat

Fußböden und Wände gefliest - hochwertige Ausstattung

In jeder Etage befindet sich ein komplettes Badezimmer + Gäste WC.

Fensterrahmen und Verglasung: Holz mit zweifacher Isolierverglasung

Fenster Verschattungen: Rollläden aus PVC:

Fußbodenbeläge: Fliesen - Laminat - Parkett

Weitere Bemerkungen:

Auch alle **Versorgungsleitungen** im Haus sind neu verlegt worden. **Der bisher gewerblich genutzte Raum im EG/links mit separatem Eingang, könnte z.B. auch als Sauna/Fitnessraum oder auch als Büro/Arbeitszimmer genutzt werden.**

Laut beigefügten Fotos muss eine **Überarbeitung der Hausfronten** erfolgen. Ein Angebot liegt vor. (Siehe GOOGLE DRIVE)

Die **Terrasse vor dem Wohnzimmer** im EG ist bereits angelegt worden und muss noch gepflastert werden.

Der Innenausbau in den Etagen ist mit sehr guten Materialien durchdacht und fachmännisch durchgeführt worden.

Energieausweis:

Die Werte des Energieausweises mit einem Energieverbrauch von **48,13 kWh/(m²+a)** und einem Primärenergieverbrauch von **52,94 kWh(m²*a)** sind auch ohne eine neue Dämmung sehr gut.

Über den **Verkauf der Markenküchen** und der guten **Badausstattung** kann separat verhandelt werden.

Hinweis zum DG:

Die Anschlüsse für den Ausbau eines weiteren Bades im DG sind bereits neben dem Ankleidezimmer verlegt worden.

Grundrisse/Bemaßung der Räume/Fotos/Videos/ Fassadenangebot/ Energieausweis etc. finden Sie in GOOGLE DRIVE.

<https://drive.google.com/drive/folders/1rTuISuWLZg1goTulvQB5dD4pE0StnE45?usp=sharing>

Bezug des Hauses:

Erfolgt nach Absprache. Das Haus wird dann beräumt übergeben.