

## **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 m<sup>2</sup> Das aktuelle Grundbuch liegt vor.

### **Wohnfläche:**

**EG:** 119,25 m<sup>2</sup> **OG:** 120,59 m<sup>2</sup> **DG:** ca. 90,00 m<sup>2</sup> **Gesamt:** 329,84 m<sup>2</sup>

**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/(m<sup>2</sup>+a)** und einem Primärenergieverbrauch von **52,94 kWh(m<sup>2</sup>\*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.