

Ein Stadthaus mit viel Potential im Ortskern von Oschersleben.

Der Dachgeschoßausbau mit Schlafempore und Ankleidezimmer.



Oschersleben liegt nur 35 km entfernt vor den Toren Magdeburgs und beherbergt ca. 20.000 Einwohner. Bekannt ist die Stadt auch durch die Motorsportarena. Die Stadt verfügt über eine vielfältige Firmen- und Dienstleisterlandschaft. Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine kulturelle Landschaft sind vorhanden. Über Bus und Bahn und ausgebauten Bundesstraßen ist Oschersleben sehr gut erreichbar. Das voll unterkellerte Objekt liegt im Ortskern der Stadt mit einer Wohnfläche von ca. 330 m² und eigener Zufahrt zum Hof (**die auch als Garage etc. genutzt werden kann**) sowie einer komfortable Hof/Gartenfläche. Das Haus (erbaut 1910) wurde solide mit einem 36er Mauerwerk errichtet. Von 2018 bis 2020 wurde eine grundlegende Sanierung incl. gedämmten Dachausbau, Dachneueindeckung, Gasheizung, Leitungen, neuen Fenstern etc. durchgeführt. **Die Sanierung erfolgte durch einen Experten und wurden liebevoll, durchdacht und fachmännisch mit guten Materialien durchgeführt.** Die Hausfronten sollten neu verputzt/gedämmt werden. Ein Angebot liegt vor. Der gültige Energieausweis weist aktuell einen **sehr guten Wert von 48,13 kWh/(m²+a)** aus. Das Haus könnte auch von 2 Familien genutzt werden. Die ehemalige Verkaufsfläche im EG mit separatem Eingang (Fläche 21 m²) könnte als Büro oder Fitnessbereich genutzt werden. Weitere Informationen zum Haus mit Fotos/ Grundrissen/ Baubeschreibung etc. finden Sie im Exposé` und in GOOGLE DRIVE.

<https://drive.google.com/drive/folders/1rTulSuWLZg1goTulvQB5dD4pE0StnE45?usp=sharing>

Kaufpreis: € 185.000,00 VB

Käuferprovision: 4,76 % incl. MwSt.

Für die uns vom Verkäufer überlassenen Daten übernehmen wir keine Haftung. Die Fotos sind Eigentum der Firma. Es gelten die diesem Exposé **beigefügten** AGB der Firma Immobilienmanagement MD in Magdeburg mit Widerspruchsbelehrung und Datenschutzhinweis.

8.5.2024

Inhaber: Lorenz Fark
 Im Gewerbepark 6
 23948 Klütz
 Aufsichtsbehörde: Gemeinde Klütz
 WEB: www.immobilienmanagement-md.de

Post:
 Ackerstraße 1
 39112 Magdeburg

Funk: +49 174 3982649
 Tel.: +49 391 6232676

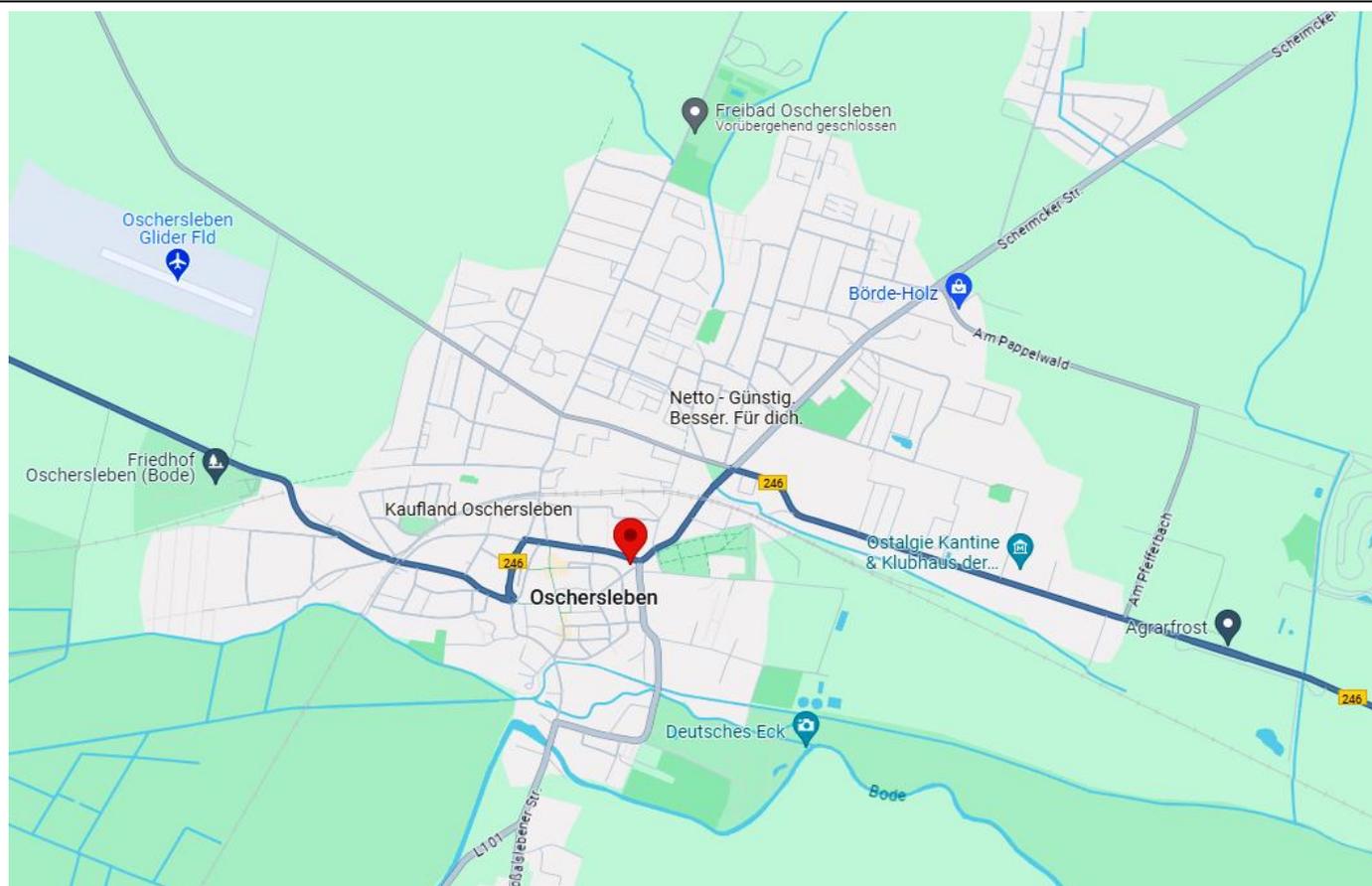
Mail: l.fark@gmx.de
 Skvn: lorenz fark

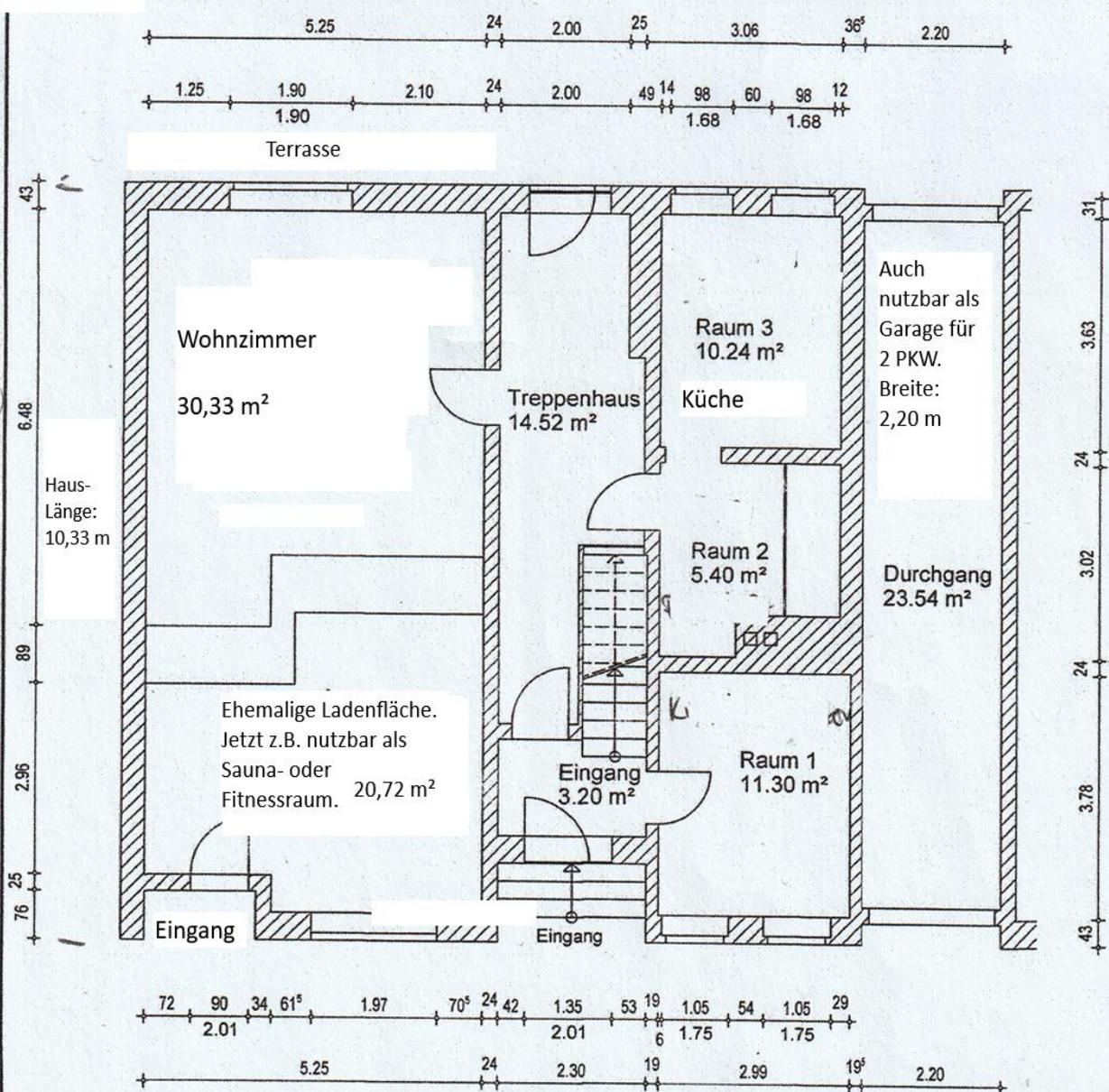
Stadtparkasse Magdeburg
 DE 53810532720641050445
 Finanzamt Wismar
 Identifikation: 49620195377
 Makler nach § 34 c - 34 i



Immobilienmanagement MD

Lorenz W. Fark

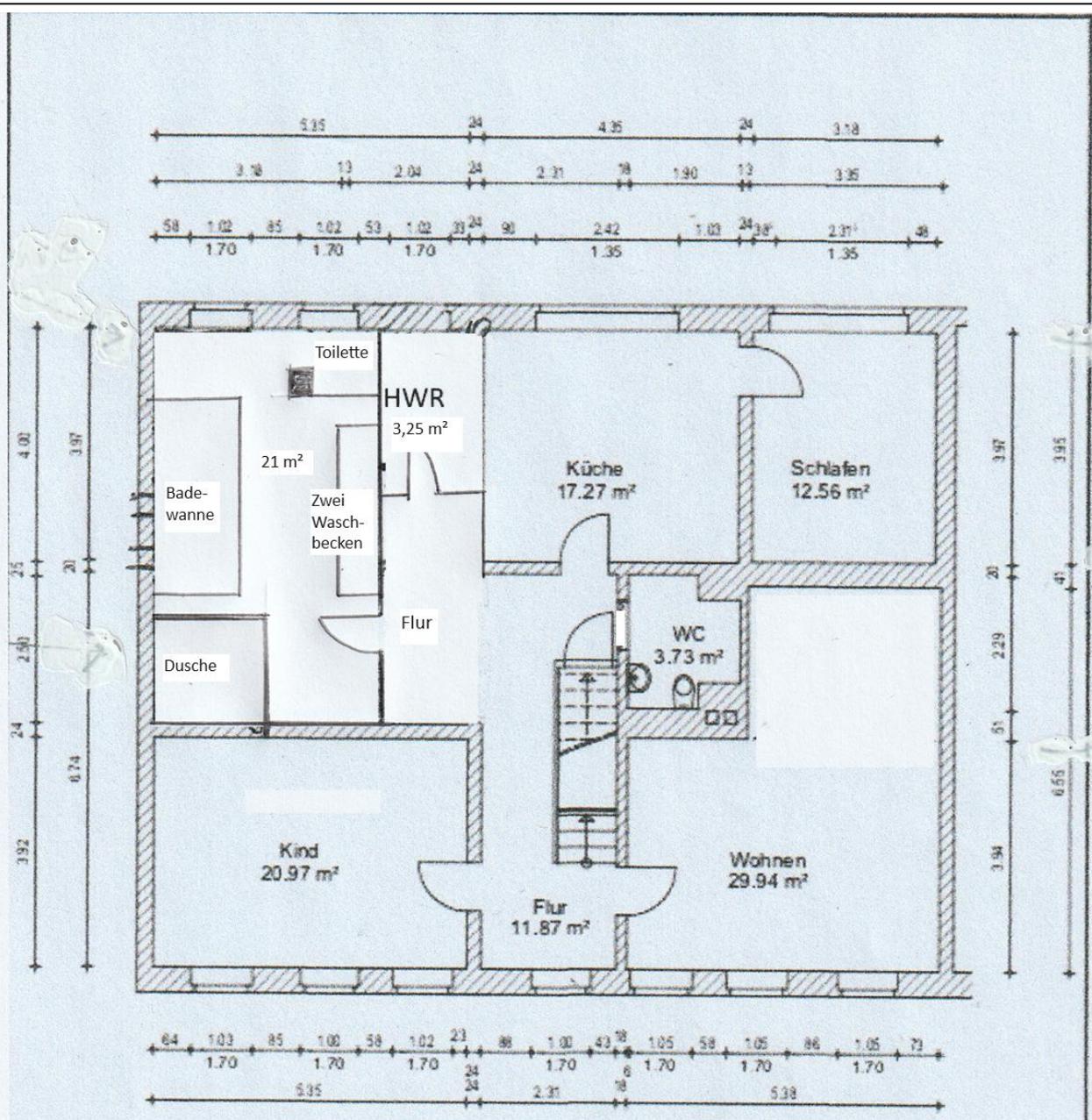




Flächen:

<u>links</u>	
Laden	20,72 m ²
Laden	30,33 m ²
<u>rechts</u>	
Raum 1	11,30 m ²
Raum 2	5,40 m ²
Raum 3	10,24 m ²
Treppenhaus	14,52 m ²
Eingang	3,20 m ²
Durchgang	23,54 m ²
<u>Gesamtfläche:</u>	<u>119,25 m²</u>

Projekt: Mehrfamilienhaus			
Berliner Strasse 25, 39387 Oschersleben (Bode)			
Genehmigungsplanung			
Zeichnung: Erdgeschoss			
Datum: 25.04.2016	Bauherr: Grumann, Gerd Tritstrasse 6, 39387 Oschersleben	Freigabe:	
Planung:		Freigabe:	
		Architektur- und Ingenieurbüro Dipl.-Bauing. Günter Janich Harnackstraße 16a 39175 Biederitz Tel.: 03 92 92 - 66 8 77 Fax: 03 92 92 - 66 9 63 e-mail: janichbuero@freenet.de	
Maßstab: 1:100	Plan Nr.: 1	Index:	Blattgröße: A4



Berliner Strasse

Obergeschoß

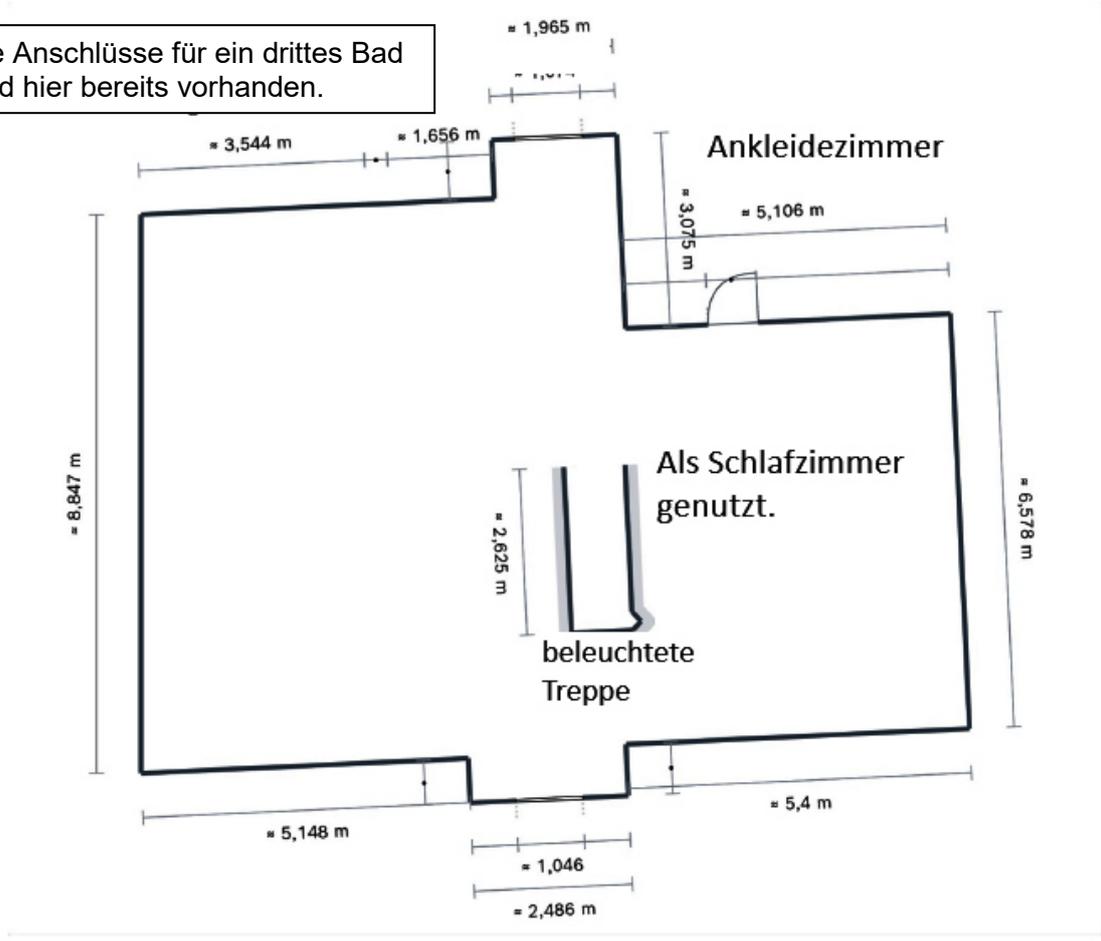
Wohnen	29,94 m ²
Schlafen	12,56 m ²
Küche	17,27 m ²
Flur	11,87 m ²
Kind	20,97 m ²
Bad	21,00 m ²
HWR	3,25 m ²
WC	3,73 m ²
Gesamt:	120,59 m²

Projekt: Mehrfamilienhaus			
Berliner Strasse 25 39387 Ochersleben (Bode)			
Zweckung: Obergeschoß			
Datum: 25.04.2016	Bauherr: Gumann, Gerd Lilientalstr. 6, 39387 Ochersleben	Freigelegt	
Planung:  Architektur- und Ingenieurbüro Dipl.-Bauing. Günter Janich Harnackstraße 16a 39115 Buxtehde Tel. 03 92 92 - 95 9 77 Fax 03 92 92 - 95 9 63 e-mail: gjanich@eraoefnweil.de		Freigelegt	
Maßstab: 1:100	Plan Nr.: 2	Indec:	Blattgröße: A4

Gesamtfläche: ca. 90 m²

Grundriss Dachgeschoss mit Ankleidezimmer

Die Anschlüsse für ein drittes Bad sind hier bereits vorhanden.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

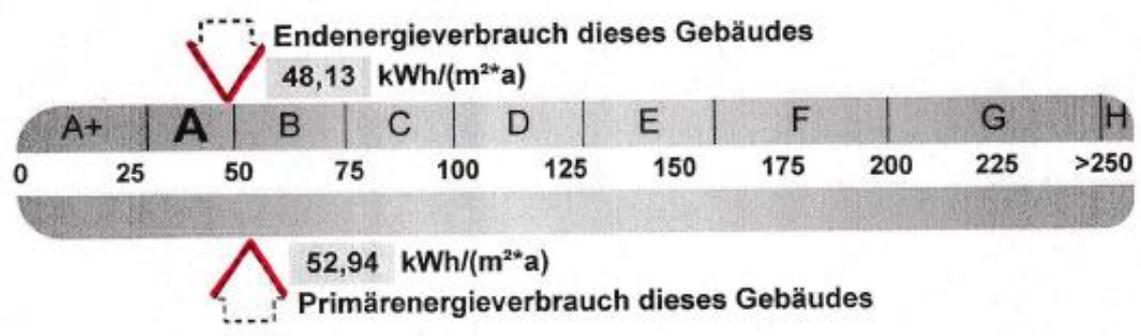
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² ST-2018-001664308
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Auszug aus dem Energieausweis



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

48,13
kWh/(m²·a)



Küche im OG



Wohnzimmer im DG mit Essplatz + Ankleide.

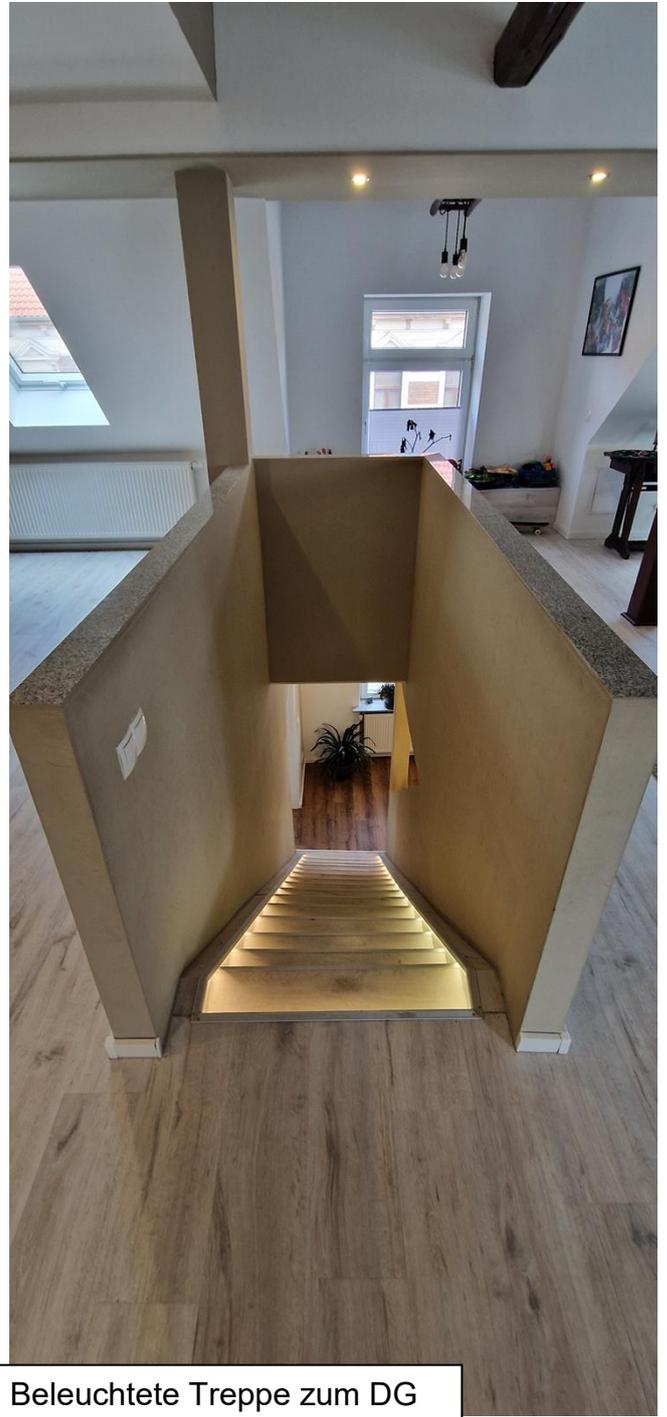


Schlafempore im DG

Blick in das Hausinnere

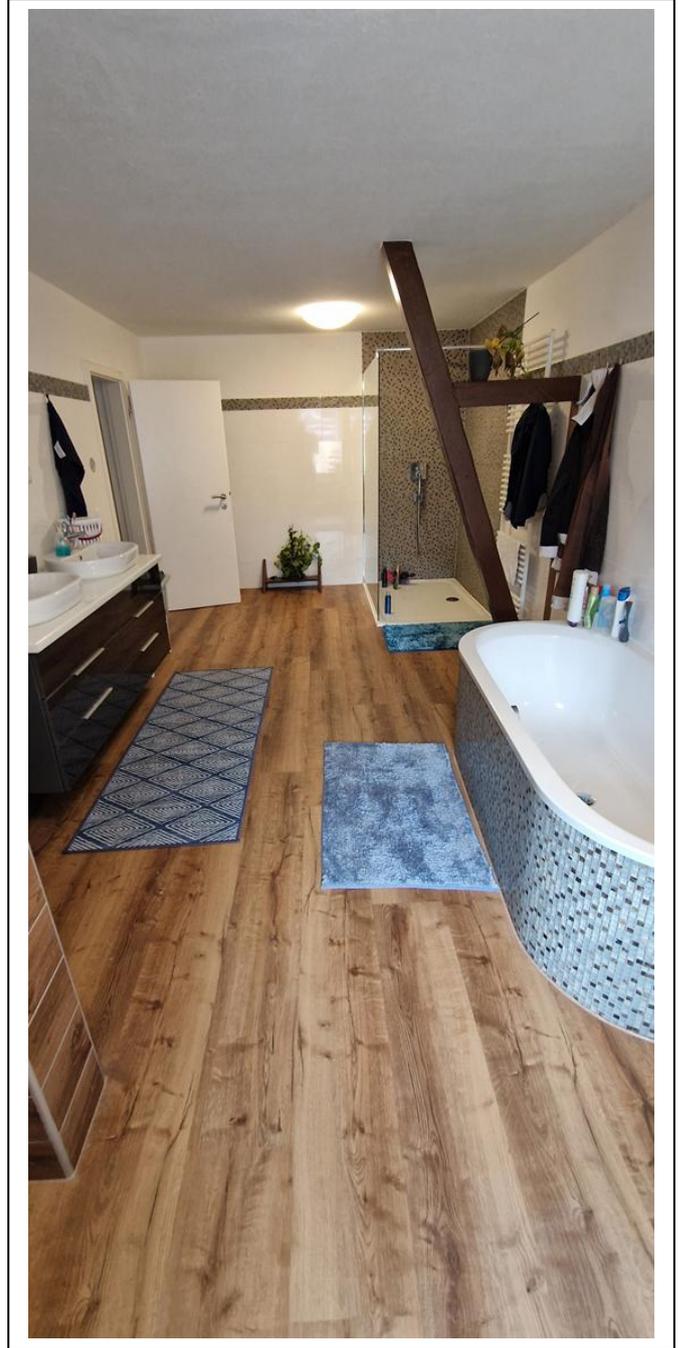
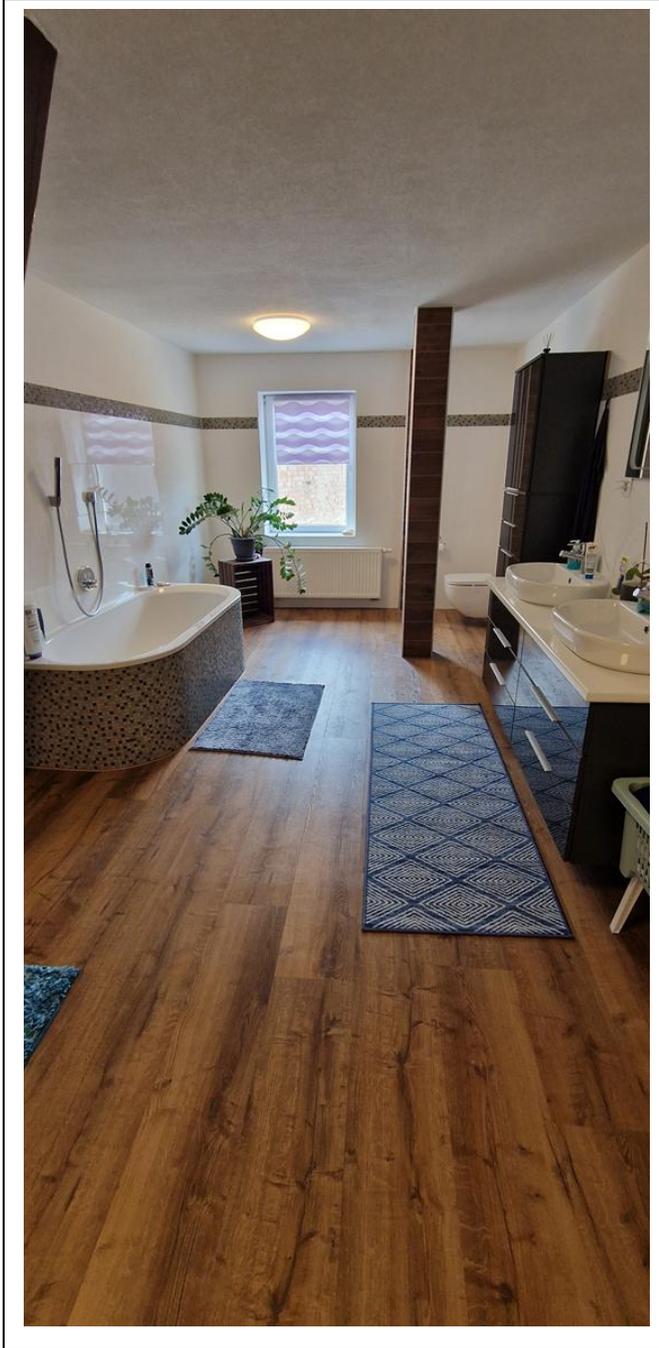


Flur im Erdgeschoß mit Treppe zum OG



Beleuchtete Treppe zum DG

Bad im Oberschoß



Ein Sanierungsangebot der Fronten liegt vor



Widerrufbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. Übergabe des Exposés. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns:

(Immobilienmanagement Postanschrift: Ackerstr. 1 39112 Magdeburg -Telefon 0391 6232676 Mail: l.fark@gmx.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zu-rückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir das selbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag (Nachweis der Kosten oder üblicher Stundensatz) zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Widerrufformular für Dienstleistung:

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an den Vertragspartner Immobilienmanagement MD Post: Ackerstr. 1 39112 Magdeburg – Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung :

- Bestellt am:***
- Name des/der Verbrauchers:***
- Anschrift des/der Verbraucher:***
(nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum:

Unterschrift:

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Mit Annahme dieses Angebotes kommt ein Maklervertrag zustande, aufgrund dessen der Empfänger, wenn er die Immobilie erwirbt, pachtet oder mietet, gegenüber der Immobilienmanagement MD provisionspflichtig wird. **Diese Pflicht gilt auch für den Empfänger des Exposés und Käufer des Objektes, wenn vor dem Kaufvertragsabschluss eine Projektgesellschaft gegründet wird oder auch deren Verkauf an Dritte.**
2. Das Angebot beruht auf den Angaben des Objektveräußerers bzw. des Objektvermieters. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Das Angebot ist frei bleibend und unverbindlich. Irrtümer, Auslassungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Abweichungen von den vorgegebenen Objekt bezogenen Daten sind möglich und beeinträchtigen die Provisionsansprüche nicht, wenn die wirtschaftliche Identität des angebotenen Objektes bewahrt bleibt.
3. Das Angebot ist nur für den Erstempfänger bestimmt. Die mittelbare oder unmittelbare Weitergabe unserer Angebote an Dritte, die dann letztlich als Käufer auftreten, löst die volle Provisionspflicht des Erstempfängers aus.
4. Spätere Nachweise durch dritte Personen ändern nichts an der Ursächlichkeit dieses Nachweises. Die Weitergabe unserer Angebote an Dritte, auch an Bevollmächtigte / Verwandte des Interessenten, lösen Provisionspflicht an uns aus.
5. Der Nachweis und Annahme des angebotenen Objekts durch Immobilienmanagement MD gilt als anerkannt, wenn der Empfänger nicht innerhalb von 3 Tagen nach Erhalt des Angebotes schriftlich nachweist, dass ihm das Objekt bereits von anderen Stellen angeboten wurde. Andernfalls werden wir als ursächlich wirkende Makler gelten. Andere Vereinbarungen müssen schriftlich vereinbart werden. Gleichzeitig ist mit der Annahme auch das Einverständnis / Akzeptanz des Inhaltes des Exposés incl. der Provision und aller damit verbundenen Konditionen erfolgt.
6. Provisionen bei Verkäufen und Vermietungen trägt der Auftraggeber und / oder der Käufer und/ oder der Mieter.
7. Auch bei künftigen Objektnachweisen oder Vermittlungen gelten die Geschäftsbedingungen.
8. Die Firma ist berechtigt, auch für die Verkäuferseite / Vermieterseite tätig zu werden und dafür Provisionen zu berechnen.
9. Die aktuellen Provisionen für das jeweils angebotene Objekt entnehmen Sie bitte dem beigefügten Exposé. Grundsätzlich gilt: Bei Vermietungen beträgt die Provision drei Monatskaltmieten (bei gewerblichen Mietverträgen plus gesetzl. MwSt.), bzw. zwei Monatskaltmieten (bei Wohnraumvermietung) incl. MwSt.
10. Sollte ein Kaufvertrag nicht zu Stande kommen vor Ablauf der Vertragslaufzeit, zahlt der Verkäufer dem Makler eine Aufwandspauschale von € 500,00 plus MwSt. oder auf Nachweis der entstandenen Kosten.
11. Aufwendungen für Gutachten, aktuelle Flurkarten, Grundbuchauszüge etc. trägt der Auftraggeber/Verkäufer.
12. Für Dienstleistungen die nicht im Aufgabenkatalog von Immobilienmanagement MD als Makler enthalten sind, wird Immobilienmanagement MD den Stundensatz in Anwendung bringen entsprechend der gesetzlichen Vergütung.
13. Die Fälligkeit der Provisionszahlung ist: Unmittelbar nach Abschluss eines Kaufvertrages, eines Mietvertrages oder einer notariellen Kaufabsichtserklärung.
14. Bei Erwerb eines von der Firma angebotenen Objektes auf dem Wege der Zwangsvollstreckung bzw. Vorabverkauf durch eine Bank, besteht ebenso ein Provisionsanspruch von mindestens 5,95 % incl. MwSt.
15. Sollte ein Teil unserer Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, berührt dies nicht die Wirksamkeit der Verträge im Übrigen.
16. Die Objekte werden im Einzelnen in einem separaten Vertriebsauftrag benannt.
17. **Es wird hingewiesen auf eine Verbraucherwiderrufbelehrung nach § 312d Abs. 1 BGB i.V. m. Art. 246a § 2 Abs. 2 S. 2. EGBGB. Eine schriftliche Belehrung ist dem Exposé` auf Seite 10 beigefügt und gilt als anerkannt, wenn nicht innerhalb der 14Tage-Frist nach Zugang des Exposés schriftlich Widerspruch eingelegt wird.**
Immobilienmanagement MD führt keine steuerlichen Beratungen durch. Hierfür ist sowohl der Käufer als auch der Verkäufer eigenständig verantwortlich.
18. **Die Bedingungen des Datenschutzes (Stand 5 / 2018) sind auf unserer WEB-Seite unter dem Punkt Haftungsausschluss / Datenschutz einzusehen.**
19. **Die Bedingungen des Datenschutzes (Stand 5 / 2018) sind auf unserer WEB-Seite unter dem Punkt Haftungsausschluss / Datenschutz einzusehen**