

Exposé

Zweifamilienhaus in Schkopau

**Landhaus mit 2 WE, Hof, Nebengelass, schick,
modernisiert, landidyll, stadtnah**



Objekt-Nr. OM-329860

Zweifamilienhaus

Verkauf: **227.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Ulrich

06258 Schkopau
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1900	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	300,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	180,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	220,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein modernisiertes altes Bauernhaus aus der Jahrhundertwende. Es wurde der Charm eines gemütlichen Landhauses mit Fachwerkapplikationen und Teilholzfassade mit den modernen und notwendigen energetischen Maßnahmen kombiniert.

Das Objekt besteht aus einem Haupthaus (ca. 120m²) und einem direkt anschließenden Anbau (ca. 60m²). Beide Wohnungen sind aktuell vermietet. Somit kann die Immobilie als Anlageobjekt, als auch zur Eigennutzung verwendet werden, oder einer Kombination beider Möglichkeiten.

Im Haupthaus erstrecken sich Küche, Vollbad und 2 geräumige Zimmer über das EG. Eine Holzterasse führt zum weitestgehend offenen OG und weiteren 2 Räumen. Der sympathische Schnitt dieser Wohnung lässt Ihrer Fantasie freien Lauf. Alle Räume sind hell mit Tageslicht (Fenster/Dachfenster). Die Heizung reagiert sehr schnell über die in jedem Raum verfügbaren Heizkörper mit Thermostatregelung. Alle Fenster (isolierverglast) verfügen über elektrische Rollläden.

Der Anbau (ca. 60m²) ist modern saniert. Es handelt sich um eine ehemalige kleine Scheune. Hier wurde sehr viel sichtbares Holz (teils Fachwerk) verbaut und mit modernen Materialien (Granit, Feinsteinzeug, Glas) kombiniert. In dieser Wohnung befinden sich im EG ein Flur, Vollbad und offener Wohn-Koch-Essbereich inkl. Einbauküche. Von hier betritt man die Terrasse mit anschließenden kleinen Gartenbereich/Grillplatz. Über eine offene Holzterasse kommt man in das offene OG und einem weiteren Raum (Schlafraum mit eigener Klimaanlage). Das gesamte OG verfügt beidseitig über Teilschrägen. Alle Räume sind lichtdurchflutet und mit einer sehr sparsamen Fußbodenheizung ausgestattet, welche per Einzelraumthermostatregelung gesteuert wird.

Zum Objekt gehört ein über den kleinen Hof erreichbares Nebengebäude (grenzt direkt an den Nachbarn). Dort befindet sich eine Sommerküche mit darüberliegenden Dachbodenanteil. Daneben liegt der Heizraum mit Werkstatt/Fahrradstall o.ä. Über dem Heizraum befindet sich eine über separate Tür zugänglicher Lagerboden.

Der Außenbereich ist sehr gepflegt und bietet den erwähnten Grünbereich/Grillplatz/Terrasse und den Hofbereich mit Blumenrabatte zur freien Gestaltung. Als zusätzliches Highlight gibt es einen aktiven Brunnen auf dem Hof. Dieser ist mit einer Pumpe ausgestattet.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über mehrfache energetische Maßnahmen.

Wärmeschutzdämmung Fassade/Dach (ca. 2010), PV-Anlage EEG 2010, Solarthermie-Anlage zur Heizungsunterstützung

Auf dem Haupt und Nebengebäude befindet sich eine PV-Anlage mit 11,285Kwp (Erstinbetriebnahme Dez. 2010)

Auf dem Anbau befindet sich eine Solarthermie-Anlage mit ca. 21m² zur Heizungsunterstützung des gesamten Objektes.

Das Objekt wird zentral mit einer Gasbrennwerttherme mit Wärme und Warmwasser versorgt. Eine Abrechnung erfolgt über Wärmemengenzähler pro Wohneinheit.

Glasfaserausbau ist im Dorf. DSL liegt mit mind. 100Mbit an.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

Lage

Die günstige Lage im verkehrsberuhigten Bereich des Dorfes bietet Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus. Im Dorf gibt es eine Grippe, KiTa, Grundschule, Hort, Fleischer, Kaufmann, Kneipe, Physiotherapie, Arzt ca. 1km. Buslinien fahren regelmäßig nach Halle/Saale,

Merseburg. Im Umkreis von 5km befinden sich Supermärkte und alle wichtigen Dinge des Lebens. Halle, Merseburg, Buna, Leuna sind in wenigen Minuten sehr gut auch mit dem Auto zu erreichen. Bahnhof, Flughafen, oder Leipzig sind 20-30min entfernt. Die Autobahnen A14, A9 liegen ebenfalls in ca. 20min Nähe.

Das Dorf liegt inmitten der schönen Elsteraue am Saale-Rad-Wanderweg und lädt zu vielen Aktivitäten wie Spazieren, Wandern, Radeln und Wassersport ein. Die großen erschlossenen Seen sind in wenigen Minuten mit dem Rad zu erreichen. Zum Spazieren lädt außerdem der Dieskauer Park, welcher fußläufig in ca. 15min. erreichbar ist ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Straßenansicht 1

Exposé - Galerie



Hofansicht 1



Hofansicht 3

Exposé - Galerie



Küche/Wohn/Essbereich WE2



OG WE2

Exposé - Galerie



Straßenansicht 2



Straßenansicht 3

Exposé - Galerie



Straßenansicht 4



Hofansicht 2

Exposé - Galerie



Anbau/Garten vom Hof



Anbau/Garten/Grill zum Hof

Exposé - Galerie



Zugang Straße/Hof



Hof/Nebengebäude



Bad WE2

Exposé - Galerie



Schlafraum WE2