Exposé

Ausbauhaus
mit Doppelcarport und Garten in Ellrich!

Kurzbeschreibung:

Freistehendes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück in ruhiger, ländlicher Lage im Südharz. Ideal für eine kreative Familie mit handwerklicher Begabung.

ca. 90 m²	ca. **1277 m²**	**k.A.**	**2**		**49.000 € VB** Käuferprovision 3,57% (3% zzgl. 19% MwSt.)		**Baujahr des Gebäudes: ca.1920** **Verbrauchsausweis** **319,1 kWh/(m²a)** **H** **Öl**

FIBAV Immobilien GmbH

Ihr Ansprechpartner:

Günter Leukefeld

Telefon: 03631-60 49 80 | Mobil: 0177-8406601 | E-Mail: leukefeld@fibav.de

Bahnhofstraße 28 | 99734 Nordhausen

Folgen Sie uns!

FIBAV IMMOBILIEN GMBH

Objektnummer: I-11998

Angaben zum Objekt:

Objektart:	Einfamilienhaus/Ausbauhaus		
Baujahr:	ca. 1920		
Heizungsart:	Ölheizung	Baujahr der Heizung:	2004
Hersteller der Heizung:	Buderus	Hauptenergieträger:	Öl
Energieverbrauchsausweis:		Endenergiebedarf:	319,1 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse:	H	Primärenergieverbrauch:	70,7 kWh/(m²a)
Zustand des Objekts:	sanierungsbedürftig	Ausstattung:	einfach
Wohnfläche:	ca. 90 m²	Grundstücksfläche:	ca. 1277 m²

Objektdaten:

Bauweise:	Massiv/Fachwerk – Nebengelass massiv
Fassade:	Mischfassade – Putz, Holz Verkleidung an Gaube und anteilig Eternitplatten
Fenster:	Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung
Bodenbeläge:	Keine Bodenbeläge – Rohbaufußboden Beton/Estrich
Badezimmer:	Bad im EG: keine Fliesen, keine Sanitärobjekte – Anschlüsse und Abflüsse vorhanden Bad im OG: WC und Waschbecken
Doppelcarport:	Holz mit Pflasterung
Sanierung:	Fenster, Rollläden, das Dach und die Fassade wurden im Jahr 2000 saniert. Die Heizungsanlage wurde 2004 erneuert.
Verfügbar ab:	Sofort nach Verkauf.
Besichtigungen:	Wir bitten Sie, Besichtigungen nur gemeinsam mit unserem Immobilienberater durchzuführen, um die Privatsphäre des Verkäufers zu wahren. Terminabsprachen sind jederzeit möglich.

FIBAV® IMMOBILIEN GMBH

Angaben zum Objekt:

Kaufpreis:	**49.000,-€ VB** (zzgl. Erwerbsnebenkosten*)
Courtage:	Die vom Käufer und Verkäufer jeweils zu zahlende Courtage beträgt 3,57% vom o. g. Kaufpreis (3% zzgl. 19 % MwSt.) und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig sowie zahlbar.
Finanzierung und Versicherung:	Dank unserem weitreichenden Netzwerk ausführender Versicherungen und Finanzierern, können wir Ihnen auch dahingehend den optimalen Partner zur Seite stellen.
Grundriss:	Liegt leider nicht vor!

*Grunderwerbsteuer je nach Bundesland, Notar- und Gerichtskosten, Courtage

FIBAV IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung:

Dieses Ausbauhaus aus dem Baujahr 1920 bietet eine solide Basis für kreative Köpfe und handwerklich Begabte. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und ermöglicht dem Käufer eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Im Jahr 2000 wurden bereits wesentliche äußere Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Dazu zählen die Erneuerung der Fenster (inklusive Rollläden), die Fassadensanierung sowie die Sanierung des Daches. Die Fassade besteht aus einer Kombination aus verputzten Flächen und Eternitplatten, während die Gaube mit einer Holzverkleidung versehen ist.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 2004, deren Kessel sich in einem angrenzenden, zum Haus gehörenden Nebengebäude befindet.

Im Inneren des Hauses sind grundlegende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Zudem müssen die Fußbodenbeläge im gesamten Haus noch verlegt werden. Ein neuer Zählerkasten wurde bereits installiert, lediglich die Verkabelung muss noch abgeschlossen werden.

Das Badezimmer im Erdgeschoss ist vorbereitet – sämtliche Anschlüsse und Abflüsse sind vorhanden, jedoch fehlen die Bodenbeläge sowie die Sanitärobjekte. Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres Bad mit Waschbecken und Toilette, ebenfalls ohne Bodenbeläge. Zudem sollte die Decke des Obergeschosses noch gedämmt werden.
Zum Haus gehört ein gepflasterter Doppelholzcarport sowie ein ebenfalls gepflasterter Zugang zum Gebäude. Ein praktischer Schuppen auf dem Grundstück bietet zusätzlichen Stauraum.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die ein Projekt mit Entwicklungspotenzial suchen und sich den Traum vom individuell gestalteten Eigenheim erfüllen möchten.

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Gudersleben, der zur Kleinstadt Ellrich im Landkreis Nordhausen in Thüringen gehört. Gudersleben liegt idyllisch am Bach Wieda im südlichen Harzvorland, direkt am Fuß des Südharzes – umgeben von sanften Hügeln und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Infrastruktur ist gut ausgebaut: In Ellrich (ca. 6 km entfernt) befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken, Kitas sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Für Familien stehen eine Grundschule und eine Regelschule in Ellrich zur Verfügung, weiterführende Schulen wie das Herder-Gymnasium sind im nahegelegenen Nordhausen erreichbar.

Zudem verlaufen die L 1039 und L 2067 durch den Ort. Der nächste Bahnhof ist in Woffleben (etwa 2,5 km entfernt) an der Südharzstrecke gelegen. Die A 38 ist über Nordhausen erreichbar und bietet somit einen schnellen Zugang nach Göttingen oder Halle/Leipzig.

Haftungsausschluss und rechtlich Hinweise:

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben zu der angebotenen Immobilie, wie z.B. Größe, Ausstattung, Lage, Mietverhältnisse und Zustand, wurden sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie beruhen auf den uns vom Eigentümer bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann jedoch nicht übernommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen in den Angaben, insbesondere in Bezug auf Flächenmaße, Ausstattungsdetails oder bauliche Veränderungen, nicht ausgeschlossen werden können. Der Käufer ist daher verpflichtet, die Angaben im Exposé eigenständig zu überprüfen und ggf. durch einen Fachmann (z.B. Gutachter) bestätigen zu lassen.

Alle im Exposé genannten Preise, Konditionen und Informationen sind unverbindlich und können jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Ein rechtsverbindlicher Kaufvertrag kommt erst mit der Unterzeichnung eines notariell beurkundeten Kaufvertrags zustande. Für etwaige Schäden, die durch die Nutzung der Informationen dieses Exposés entstehen, übernehmen wir keine Haftung

Eine Weitergabe der Objektdaten an Dritte ist ohne Zustimmung des Maklers nicht zulässig.
Bei Zuwiderhandlung ist der vermittelnden Immobilienfirma Schadensersatz, in Höhe der im Exposé ausgewiesenen Provision zu zahlen. Die FIBAV Immobilien GmbH behält sich zudem ggf. das Recht vor, weitere Schadensersatzansprüche geltend zu machen.

FIBAV Immobilien GmbH

Ihr Ansprechpartner:

Günter Leukefeld

Telefon: 03631-60 49 80 | Mobil: 0177-8406601 | E-Mail: leukefeld@fibav.de

Bahnhofstraße 28 | 99734 Nordhausen

Weiter Infos gleich hier!

FIBAV IMMOBILIEN GMBH

Folgen Sie uns!