



Niedersächsisches Landesamt
für Bau und Liegenschaften
Landesliegenschaftsfonds Oldenburg/Osnabrück (BL 25)



OBJEKT 19381 | DOPPELHAUSHÄLFTE | KAUF

Kleine Doppelhaushälfte in Elsterwerda

Am Born 1, 04910 Elsterwerda

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

© FLOWFACT GmbH

Niedersächsisches Landesamt
für Bau und Liegenschaften
Landesliegenschaftsfonds Oldenburg/Osnabrück (BL 25)

Peterstraße 44, 26121 Oldenburg
Tel.: +49(441) 20553-453 | Fax: +49(441) 20553-499
heiner.heitzhausen@immobilien-nds.de
www.immobilien.niedersachsen.de

EXPOSE



ECKDATEN

Adresse	Am Born 1, 04910 Elsterwerda
Baujahr:	1936
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 64,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 927 m ²
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Öl-Heizung
Etagenzahl:	2
Letzte Modernisierung:	1995
Zustand:	Renovierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Bodenbelag:	PVC
Ausstattung Bad:	Dusche
Badezimmer:	1
Anzahl separater WCs:	1
Keller:	Ja
Stellplatzanzahl:	1
Stellplatztyp:	Carport
Schlafzimmer:	2
Befeuerung/Energieträger:	Heizöl
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	H
Energiekennwert:	381,6 kWh/(m ² *a)
Fahrzeit Autobahn:	30 min
Fahrzeit Flughafen:	60 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	5 min

KAUFPREIS

50.000,00 €

KÄUFERPROVISION

Provisionsfrei

ANSPRECHPARTNER

Herr Heiner Heitzhausen
Tel.: +49(441) 20553-453 | Fax: +49(441) 20553-499



heiner.heizhausen@immobilien-nds.de

ALLGEMEINE HINWEISE

Der Verkauf wird im Rahmen eines Gebotsverfahrens durchgeführt. Die Ausschreibung des Grundstücks ist für das Land Niedersachsen lediglich eine öffentliche, unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes. Das Land behält die volle Entscheidungsfreiheit darüber, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Vergabe erfolgt. Das Land behält sich auch vor, die Höchstbietenden zu Nachgeboten aufzufordern und einen Nachweis über die Finanzierung zu verlangen. Gesetzte Fristen sind grundsätzlich keine Ausschlussfristen. Bis zum Vorliegen eines unterschriftsreif ausgehandelten Kaufvertragsentwurfs und fester Vereinbarung eines Beurkundungstermins können höhere Angebote berücksichtigt werden. Der vereinbarte Kaufpreis muss grundsätzlich spätestens am Tage der Beurkundung auf dem Konto des Landes eingegangen sein. Sind alle vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, erfolgt die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch; erst mit dem Grundbucheintrag ist der Käufer Eigentümer der Immobilie.

OBJEKT

Kleine Doppelhaushälfte mit starker Bausubstanz aus 1936, Anbau der Sanitärräume 1983. Nach 1990 wurden Modernisierungen im Bereich Fenster, Außentür, Heizkessel/Heizkörper, Wärmedämmung im Dachbereich und der obersten Geschossdecke und im Sanitärbereich sowie teilweise der Elektrik vorgenommen. Im Erdgeschoss befinden sich Küche (13,63 m²), WC (0,85 m²), Dusche (4,34 m²) und Wohnzimmer (14,33 m²). In den Schrägen des Dachgeschosses befinden sich ein Abstellraum (3,82 m²) sowie zwei kleine Schlafzimmer (14 m² und 8 m²). Mit den dazugehörigen Fluren kommen wir insgesamt auf eine anrechenbare Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung von rund 64 m². Das Gebäude mit Anbau ist voll unterkellert, dieser ist über eine Außentreppe erreichbar. Witterungsbedingt ist dort mit aufsteigender Feuchtigkeit zu rechnen.

Auf dem Grundstück befindet sich in der Verlängerung der Einfahrt noch ein einfacher Carport in Holzbauweise (Bj. nach 1990) mit einfachen Schaueranbau aus Holz. Hinter dem Wohnhaus ist ein zweigeschossiges Schuppengebäude (3,80 m x 3,55 m) in Grenzbauweise errichtet worden (um 1936). Hieran angebaut wurde zu DDR-Zeiten eine eingeschossige Erweiterung in Ziegelmauerwerksbauweise (9,5 m x 3,3 m). Einfache Holzbrettüren und Betonfußboden, alte Elektroinstallation ist vorhanden.

LAGE

Die Kleinstadt Elsterwerda hat ca. 8.400 Einwohner, liegt im südlichen Teil von Brandenburg, nahe der Grenze zu Sachsen. Sie verfügt über ein umfangreiches Nahversorgungsangebot und dient der regionalen Versorgung. Neben mehreren Kindertagesstätten sind auch eine Grundschule, Oberschule, Gymnasium, Förder- und Sonderschule sowie ein Oberstufenzentrum am Ort vorhanden. Der ÖPNV ist vorhanden und auch der Anschluss an den Nah- und Fernverkehr der Deutschen Bahn ist sichergestellt.



BEBAUBARKEIT

Der bebaute Bereich des Grundstücks (ca. 600 m²) ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, der Hinterlandbereich als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Der bebaute Teil befindet sich im unbeplanten Innenbereich, die Zulässigkeit baulicher Vorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

ERSCHLIESSUNG

Das Grundstück kann über die asphaltierte Wohnstraße "Am Born", ohne Gehwege mit Randstreifen erreicht werden. Versorgungsmedien wie Strom, Wasser und Telefon sind vorhanden, ein Erdgasanschluss befindet sich im Straßenkörper. Das Grundstück ist an die zentrale Abwasserversorgung angeschlossen, Regenwasser versickert auf dem Grundstück.



Haus Hinterseite



Carport



Nebengebäude mit Schuppenanbau



Gartenbereich



Ansicht vom Garten



Wohnzimmer



Dusche



WC



Küche



Abstellraum DG



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Treppe zum Keller



Öltank



Ölheizkessel Baujahr 1998