

## Exposé für ein Mehrfamilienhaus in Langenhessen

Zum Verkauf kommt ein Mehrfamilienhaus in Langenhessen, Baujahr ca. 1890.

### Grundstück:

Das Grundstück ist 990 m<sup>2</sup> groß, regelmäßig geschnitten und eben. Auf dem Grundstück befindet sich eine alte Garage und eine Gartenlaube. Ein weiteres Nebengelass befindet sich unmittelbar am Haus. Es besteht aus dem ehemaligen Waschhaus (mit separatem Abwasseranschluss und Schornstein) und einer z. B. als Carport nutzbaren Überdachung. Das Grundstück ist eingezäunt, am Zaun besteht Reparaturbedarf. Der Innenhof ist teilweise befestigt. Es besteht Sanierungsbedarf. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt direkt von der Crimmitschauer Straße. Sie ist aktuell nicht befestigt. Auf dem Grundstück befindet sich ein zur Gartenbewässerung nutzbarer Brunnen.

### Wohngebäude:

Das Haus bietet eine Nutzfläche von ca. 328 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 Etagen und das ausgebaute Dachgeschoss. Es ist teilunterkellert. Der Keller besteht aus Bruchsteinen. Er ist trocken. Die Kellerdecke ist eine Gewölbedecke, an den Säulen besteht teilweise Sanierungsbedarf.

Das Haus besteht aktuell aus drei Wohnungen (eine je Etage). Es sind je Etage funktionsfähige sanitäre Anlagen vorhanden. Die Grundrisse der Wohnungen können teilweise verändert werden.



Außenansicht



Gartenlaube auf dem Grundstück

Die Elektroinstallation benötigt Sanierungsaufwand. Sie ist teilweise nicht mehr auf dem Stand der Technik.

Das Haus wird mit einer im Keller befindlichen Zentralheizung (Energieträger Flüssiggas) beheizt. Die Anlage ist funktionsfähig.

Das Dach ist ein Naturschieferdach, die Eindeckung ist intakt. Der Dachstuhl weist keinen Ungezieferbefall auf. Die Fenster (in Plaste ausgeführt) sind mit Außenjalousien ausgestattet und wurden in den 1990er Jahren eingebaut.

An der Hausfassade besteht Sanierungsbedarf.

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind in geringer Entfernung vorhanden. Fußläufig ist eine Bushaltestelle zu erreichen.

#### Energieausweis:

Endenergieverbrauch: 227,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse G

Primärenergieverbrauch: 25,3kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

primärer Energieträger: Flüssiggas

**Kaufpreis: 89.000 EUR**

**Provision: 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis**

#### **Kontakt:**

**Tel.: 03761-8880956**

**Mobil: 0172-4691773**

**Mail: [info@jf-makler.de](mailto:info@jf-makler.de)**

**Web: [www.jf-makler.de](http://www.jf-makler.de)**



Ansicht von der Straße



Luftbild, Quelle: google maps