

Kurzexpose`/ Datenblatt

04626 Posterstein, Burgberg 3



Eine seltene Gelegenheit...

Erwerben Sie einen Teil der Geschichte von Posterstein



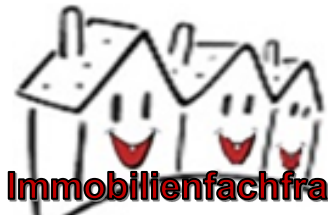
Kaufpreis: 549.000,00 €

Wohnfläche: ca. 250m²
Weitere Nutzflächen: ca. 400m²

Gewerbefläche: ca. 380m²
Grundstücksfläche: 2054m²

Vermittlung durch:

Cynthia Schuster
Burgberg 3
04626 Posterstein
Tel. 034496 159821
Mobil. 01520 672 1800
E-Mail: cynthiaschuster@online.de



**Ihre Immobilienfachfrau
Im Altenburger Land
und Umgebung**

Immobilienkauffrau und
Staatlich geprüfte Immobilienfachwirtin

Wir bieten Ihnen ca.10km von 04626 Schmölln / Thüringen auf dem Burgberg in Posterstein folgendes Grundstück an:

Ehemaliges Stall- und Scheunengebäude des damaligen Rittergutes

(kein Denkmalschutz, aber für Liebhaber dessen bestimmt möglich)

Daten des Verkaufsobjektes:

Um das Gebäude besser erklären zu können, teilen wir es in 4 Bereiche auf:

Haupthaus (Ursprunggebäude):

Baujahr: unbekannt (ca.1750)
Letzte Nutzung: Lager, Gewerbe
Herstellung bzw. Umbau (vorher Scheune): 2007 bis 2015

Grundriss 1 ca. 380m²

Zimmer-/Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Cafe` mit Bar (**Tonnengewölbe**) und Außentresen (für **ca. 25-30 Personen**) 70m²
- Küche 6m²
- Sanitärbereich (2 getrennte WCs) 9m²
- Sanitärbereich (1 behindertengerechtes WC vorbereitet (ohne Keramik) 6m²
- Veranstaltungsfläche mit Einfahrt (für **ca. 60 Personen** und Tanzfläche) 100m²
(Höhe/Breite des innenliegenden Rolltores ca.3,50m x 3,50m)
...könnte ein LKW reinfahren 😊
- Zugang zum OG (Galerie)
- Stall mit **Kreuzgewölbe** als Lagerfläche (Tierhaltung möglich) 83m²
Schwalben sind schon jährlich bei uns zu Gast 😊



Obergeschoß:

- Galerie 30m²
- Büro (oder Wohnung) 65m²
- WC mit ebenerdiger Dusche 5m²
(vorhandene Bodenfliesen müssen noch verlegt und die Wände bearbeitet werden)
- Lagerraum 5m²
- Zugang zum Zwischenboden (92m²)

Heizungsart: Ofen, Kamin (3 Stück), Büro für Anschluss an Ölheizung vorbereitet
Außenwand: an der Nordseite und die Innenmauer ca. 120cm stark (Schiefer-Mischmauerwerk)
Cafe` Außenwand ebenso ca. 120cm stark, restliche Wand zum Parkplatz und Zwischengang Südseite ab ca. 40cm Ziegel
Fußboden Büro: Leichtestrich (Estrich mit Styropor), darüber doppelte Spanplatte verklebt/verschraubt (Kreuzverband), Teppich
Decke: im Veranstaltungsraum und im Büro: Dämmung Styrodor (Stärke ca.6-8cm), Dampfsperre, Holzunterkonstruktion, Deckelschalung in Bohlenstubenoptik
Fußboden Cafe: Unterkonstruktion gepflastert, 20er Dämmung, Dielenbretter Nut/Feder in Fichte
Barbereich: Beton und gefliest, Küche ebenso, zusätzlich mit rutschfesten Fliesen
WC: Beton und gefliest
Veranstaltungsraum: 8er Pflaster, hat Innenhofcharakter (Dach mit Dachrinnen/Fallrohr), tlw. Ständer 24er neu (Holzbalken)
Küche: Trockenbau
Treppe ins OG: Eisenwendeltreppe mit Holzstufen
Galerie: Balkenunterkonstruktion, gleiche wie Büro
TV-Anschluss: SAT-Schüssel
Fassade: Streichputz (Nord- und Ostseite)
Fenster: PVC – Doppelverglasung
Cafe` : Hebeschiebeelement für den Zugang zum Außentresen
Balkontür Nordausgang (hinterer Gartenbereich)
Zwei ebenerdige Festverglasungen
Büro: zwei Balkontüren, 1 Fenster Richtung Burg, zwei Fenster Richtung Scheune



Barbereich



Gastrobereich mit Tonnengewölbe für ca. 25 Pers.



Damen-WC



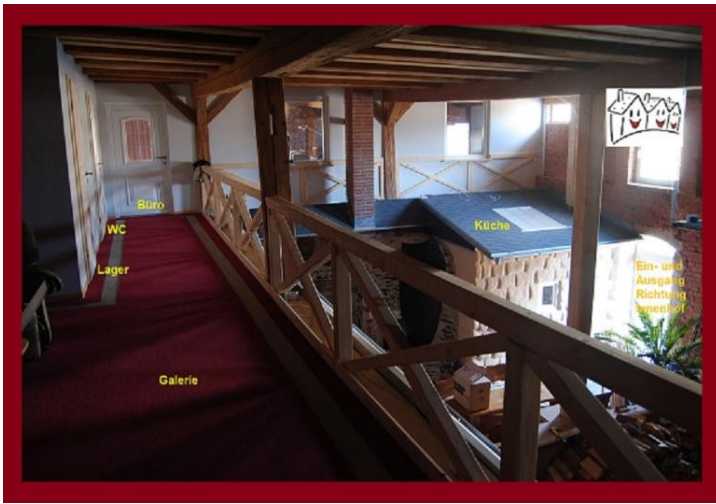
Herren-WC



Veranstaltungsraum / Verkaufsfläche / Stellplatz Wohnmobil / Partyraum o.ä.



Die Einzigartigkeit der Bauweise des Ursprunggebäudes kann heutzutage fast nicht mehr gebaut werden.



OG



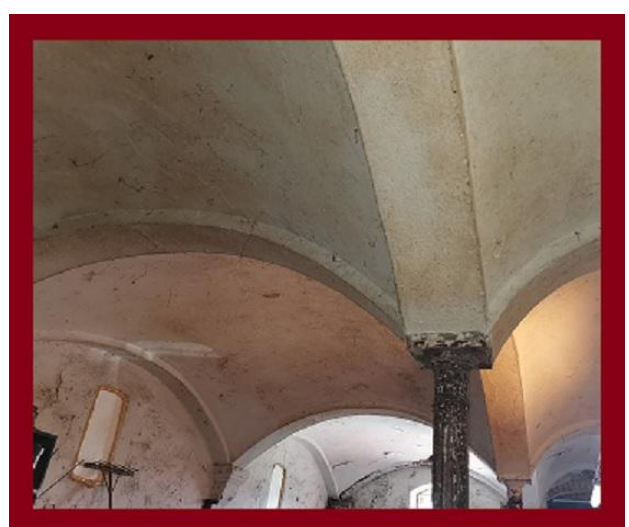
Büro / Jugendzimmer



Blick aus dem Büro



Büro mit Teeküche



Stall mit Kreuzgewölbe

1. Anbau:

Baujahr: Anfang 50er Jahre

Nutzung: Wohnung

Grundriss 2 ca. 143m²

Modernisierung: ab Anfang der 90er Jahre fortlaufend

Zimmer-/Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Hauseingang/Flur

10m²

Obergeschoß:

- Schlafzimmer (könnte auch wohnlich dem 2. Anbau zugefügt werden)
- Jugendzimmer bzw. Küche
- Flur

12m²

24m²

4m²

Dachgeschoß:

- Flur mit Einbauschränk
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Bad mit Dusche, Wanne und Fenster
- Wohnzimmer mit Tresen (Umbau in 2-3 Zimmer möglich)

16m²

22m²

12m²

43m²

Heizungsart: Ölheizung

Außenwand: ab ca. 40cm Ziegel

Fußboden: EG: Unterbau unbekannt, Fliese auf Fliese

OG: Küche: Sichtdielung auf Dielung

Schlafzimmer: alte Dielung, Fermacell, Teppich

DG: Schlafzimmer: Dielung, Teppich

Bad: Holzunterbau, Spanplatte, PVC

Flur: Dielung, Schalldämmung, Laminat

Wohnzimmer: Holzunterbau, Spanplatte, Laminat/Teppich

Fenster: PVC-Doppelverglasung (Im WZ sollte Dichtung erneuert werden)

Innenwände: z.T. Trockenbau, ansonsten Ziegel, z.T. Schiefer-Mischmauerwerk vom Ursprungsgebäude sichtbar

Bad: Trockenbau mit Rollputz

Wohnzimmer: Richtung Scheune doppelbeplankt, wärmegeklämmt, Trockenbau mit Rollputz die anderen Seiten Natur-Mischgestein mit Trockenbau, Sichtbare Balken sind Original zum Dachstuhl gehörend

Treppe ins OG/DG: Holztreppe, von uns liebevoll Hühnerleiter genannt 😊

TV-Anschluss: SAT-Schüssel

Fassade: naturbelassen (Süd- und Westseite)



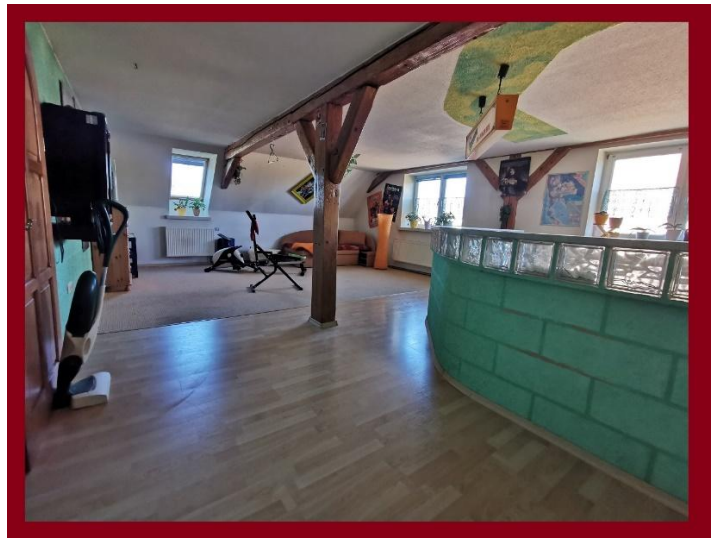
OG Jugendzimmer / Küche



OG Schlafzimmer



DG Flur mit Einbauschränken



Wohnzimmer_Jugendzimmer mit Tresen



2.Anbau:

Baujahr: Anfang 70er Jahre
 Nutzung: Wohnung mit separatem Hauseingang / Garten

Grundriss 3 ca. 104m²

Modernisierung: ca.2010 Schlafzimmer Fermacell auf Dielung, Teppich
 ca.2012 Neuherstellung WC im Obergeschoss
 ca.2021 Dach neue Aufschweißbahn incl. Anschlüssen und Schornsteinverkleidung
 ca.2021 zwei Doppelfenster neu in Nähstube und Waschküche

Zimmer-/Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Hauseingang/Flur, Vorbau, incl. Treppe (**mit Treppenlift**) 8m²
- Waschküche 13m²
- Nähstube 15m²
- Bad, Wanne, Dusche, Fenster 7m²

Obergeschoß:

- Küche (in 2024 Sanierung) 14m²
- Flur 3m²
- Wohnzimmer 26m²
- WC 2m²
- Schlafzimmer 16m²

Heizungsart: Ölheizung, Ofenheizung mit Außenschornstein (Herstellung 2022)
 Außenwand: ab ca. 40cm Ziegel
 Innenwände: bei Beseitigung des Putzes können zur Seite zum Ursprunggebäude hin das Schiefer-Mischmauerwerk ebenso sichtbar gemacht werden
 Bad: mit Wanne / Dusche (Ausstattung: einfach)
 Wohnzimmer: Laminat, Tapete
 Treppe ins OG: Holztreppe, mit **Treppenlift**
 TV-Anschluss: SAT-Schüssel
 Fassade: naturbelassen (Süd- und Westseite)
 Ausstattung: einfach



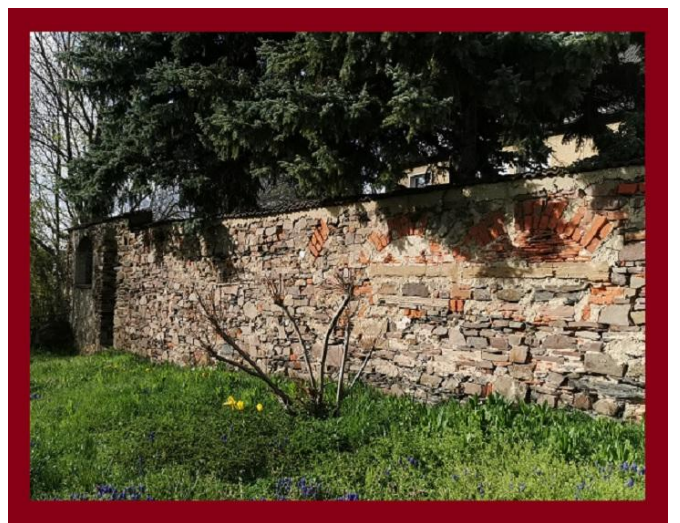
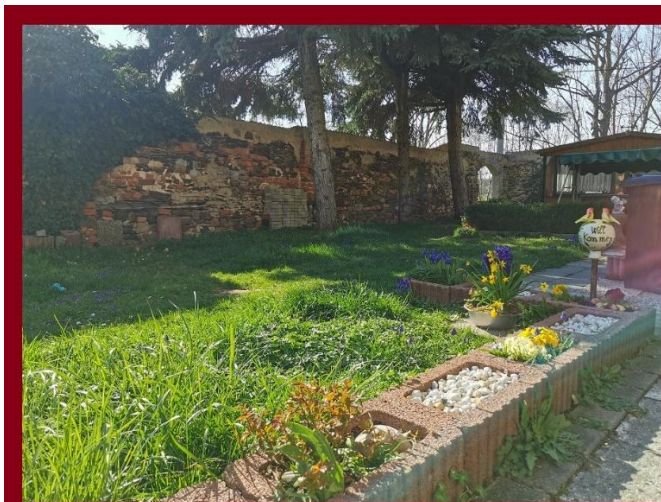
EG Bad mit Wanne, Dusche WC



OG separates WC



Küche (Sanierung 2024 incl. Dämmung, Leitungen)



Einliegerwohnung: eigener Gartenbereich mit alter Ritterguts - Wehrmauer

Sonstiges:

Grundriss 4 ca. 399m²

Heizung: Vissmann, Vitocell 22 KW mit WW-Speicher, BJ.1993
Öltanks: 3 x 1500 Liter

Zimmer-/Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

- Heizung 32m²
- Öltanklager 17m²
- Lager für z. Bsp. Gartengeräte 16m²

Obergeschoß

- Zwischenboden 92m²

Dachgeschoß

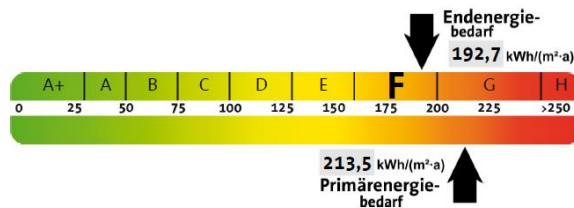
242m²

Es wurden die Schrägen nicht rausgerechnet. Dies sind lediglich die **ca.** Grundflächen ohne Gewähr.
Wir bitten bei Bedarf um eigene Vermessung!

Abwasser: Zweikammer – Klärgrube
Anschluss an das an das öffentliche Abwasser steht seit Jahren in Planung,
Umsetzung lt. Bürgermeister in den nächsten Jahren
Strom: Getrennte Stromzähler
Dach: Tondachpfannen, nicht gedämmt, (ca.1995)
Keller: nicht unterkellert
Dachgeschoss: z.T. ausgebaut

Einfriedung: vorhanden

Energieausweis:



Wir haben die Werte nicht beschönigt. Das Haus hat u.a. diese Bewertung, da wir bei 1m-Wänden keine Dämmung angebracht haben. Denkmalgeschützte Häuser benötigen daher keinen Energieausweis.

Das Objekt war/ist eine Lebensaufgabe für uns und für Sie. Es sollte weiterhin erhalten, renoviert und saniert werden.

Alle Angaben beruhen auf bestes Wissen unsererseits, daher können / werden wir für die Richtigkeit / Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Kunden/Interessenten sollten daher alle Objektinformationen / Angaben auf ihre Richtigkeit überprüfen. Irrtümer/Zwischenverkauf vorbehalten. Angebot freibleibend.

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Ihre Cynthia Schuster

Einige Ideen der Nutzung:

- Wohnen: 2 bis 3 Familien haben getrennt voneinander viel Platz (Mehrgenerationshaus)
- Kurzzeitvermietung der Wohnräume z. Bsp. an Feriengäste, Handwerker
- Gewerbe:
 - Partyräumlichkeit, Eisdielen, andere markante Gastro,
 - Zweiradhandel /- werkstatt,
 - Onlinehandel (Hochregallager stellbar), IT-Branche...

