

## älteres Einfamilienhaus in sehr ruhiger, dörflicher Ortslage



**Objekt-Nummer** 793

**Objektart** Einfamilienhaus

**Baujahr** 1870

**Wohnfläche** 100 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche** 630 m<sup>2</sup>

**Beschreibung** Bei dem Angebotsobjekt mit Nebengebäude und Garagen handelt es sich um ein in Massivbauweise errichtete Gebäude. Leider wurden in den letzten Jahren nur sehr wenige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Vor allem wegen der desolaten Dacheindeckung, konnte das Regenwasser über viele Jahre von oben her in das Gebäude eindringen und hat damit ziemlichen Schaden angerichtet. Bei einer zeitnahen Sanierung ist das Gebäude in jedem Fall noch zu retten. Die räumliche Aufteilung ist sehr interessant. das Gebäude bietet Platz für eine junge Familie mit Kindern. Der zusätzliche Ausbau des Dachgeschoss ist möglich. Mit dem Einbau von großen liegenden Flächenfenstern im Dachgeschossbereich, schafft man sich eine interessante und angenehme Wohnqualität, mit einen angenehmen Blick über die hügelige Landschaft der Region. Das Wohnhaus ist teilweise unterkellert. Sanitäre Räumlichkeiten wie wir sie kennen gibt es nicht. Es ist kein Bad vorhanden. Die Zimmeraufteilung kann man also im Vorfeld einer Sanierung frei nach Bedarf planen. Das ist natürlich ein großer Vorteil. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich derzeit fünf Zimmer, wie auch im Obergeschoss. Die Holztreppe in die einzelnen Geschosse befinden sich noch in einem relativ guten Zustand. Die Steintreppe in den Keller ist baulich in Ordnung, jedoch relativ steil mit kurzen Fußlauf. Der Außenputz des Gebäudes befindet sich in einem recht massiven Zustand. Die Fenster und die Hauselektrik sind veraltet. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Wasser und Elektroenergie befinden sich auf dem Grundstück. Für das Abwasser ist es sicher notwendig eine biologisch abbaubare Klärgrube zu errichten.

**Lage** Bei dem Anwesen handelt es sich um ein älteres, sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Nebenglass und 2 Garage in sehr ruhiger, dörflicher Ortslage von Wernsdorf OT Gröppendorf. Der kleine beschauliche Ort Gröppendorf, ist einer von 10 Ortsteilen der Gemeinde Wernsdorf. Wernsdorf mit seinen zahlreichen

Sehenswürdigkeiten, vor allem mit dem Schloss "Hubertusburg", befindet sich im schönen Landkreis Nordsachsen und bildet das politische, kulturelle und soziale Zentrum des Gemeindeverbandes. Ein Kindergarten, sowie Minimarkt und Biofleischer befinden sich in der Nachbargemeinde Mahlis. Eine Schuleinrichtung, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, sowie mittlere und kleinere dienstleistende Einrichtungen sind in Wermisdorf und Umgebung angesiedelt. Bis in die zahlreichen Erholungsgebiete des Wermisdorfer Forst, ist man nur wenige Minuten zu Fuß, oder auch mit dem Fahrzeug bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs. Der "Döllnitzsee", wie auch der "Horstsee" mit den angesiedelten gastronomischen Einrichtungen und Hotel sind ebenfalls nur unweit vom Angebotsobjekt entfernt. Eine sehr gute Anbindung gibt es zur Autobahn 14. Die Auffahrten Mutzschen, wie auch Leisnug, befinden sich ca. 10 km vom Objekt entfernt. In ca. 45 Fahrminuten erreicht man die Stadt Leipzig und in ca. 60 Fahrminuten die Landeshauptstadt Dresden.

<b>Energieeffizienzklasse</b>	H
<b>Heizungsart</b>	Ofenheizung
<b>Befeuerungsart / wesentliche Energieträger</b>	Kohle/Koks
<b>Endenergiebedarf</b>	375,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis-Erstellungsdatum</b>	ab 01. Mai 2014
<b>Kaufpreis</b>	15.000,00 €
<b>Courtage</b>	1190,00 € inkl. MwSt
<b>Courtage Details</b>	Die Maklercourtage beträgt 1.190,00 €, jeweils vom Käufer und Verkäufer (inkl.19% MwSt.) und wird am Tag der Unterzeichnung eines notariellen Kaufvertrages zur Zahlung fällig.
<b>Ort</b>	04779 Wermisdorf OT Gröppendorf
<b>Straße</b>	Am Teich 1
<b>Ansprechpartner</b>	Herr Christof Michaels
<b>Unternehmen</b>	Michaels Immobilien
<b>Telefonnummer</b>	03435 922572
<b>Handynummer</b>	01703871146
<b>Faxnummer</b>	03435 922565
<b>E-Mail-Adresse</b>	info@michaels-immobilien.de
<b>Sonstiges</b>	Wenn Sie an diesem Objekt Interesse haben, dann melden Sie sich bitte kurzfristig in unserem Oschatzer Büro. Auf Wunsch organisieren wir für Sie einen Besichtigungstermin.