



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Charmantes Juwel mit Potenzial: Renovierungsbedürftiges Haus sucht neuen Glanz



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KMD_298	Stand vom:	23.04.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1974
Ort:	39435 Unseburg	Wohnfläche:	131,85 m ²
Grundstücksfläche:	992,00 m ²	Anzahl Zimmer:	7,0
Anzahl Schlafzimmer:	5,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl Stellplätze:	2,0	Zustand:	Sanierungsbedürftig

Preise:

Kaufpreis:	85.000,00 €	Brutto	85.000,00 € Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen USt.)
-------------------	-------------	---------------	--

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2033-03-25
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1974
Wertklasse:	F	Befuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Endenergiebedarf:	190.70 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Kensington Magdeburg	Name:	Martin Schröder
Straße:	Breiter Weg 213A	Ort:	39104 Magdeburg
Telefon:	015773778707	E-Mail:	martin.schroeder@kensington-international.com

Infrastruktur:

Autobahn A:	17 km
--------------------	-------

Objektbeschreibung:

Willkommen zu einem Einfamilienhaus, das Sie begeistern wird!

Dieses massiv gebaute Haus aus dem Jahr 1974 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 992 m² und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 132 m².

Zusätzlich verfügt das Haus über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1992 sowie über 1998 erneuerte Fenster mit einer doppelten Isolierverglasung und manuellen Rollläden.

Mit insgesamt 7 Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Der große Keller mit separatem Außeneingang bietet Ihnen zudem viel Abstellfläche.

Ob Home-Office oder TV-Streaming, nach Angaben der Telekom steht Ihnen eine Internetgeschwindigkeit von bis zu 175 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist der große Garten mit eigenem Brunnen, in dem Sie die Natur genießen und entspannen können. Hier können Sie Ihre Freizeit mit der Familie und Freunden verbringen oder einfach Ihre Seele baumeln lassen.

Bitte beachten Sie, dass das Badezimmer noch aus den 70er Jahren stammt und einer Sanierung bedarf, sowie die Elektrik erneuert werden muss.

Nutzen Sie diese Chance und machen Sie aus diesem Haus Ihr persönliches Traumhaus!

Lage:

Willkommen in Unseburg, einem malerischen Ort in Sachsen-Anhalt, der Sie mit seiner idyllischen Lage und seinem charmanten ländlichen Ambiente bezaubern wird.

Dieser einzigartige Ort bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und modernem Komfort. Die Umgebung ist von sanften Hügeln und Wäldern umgeben, die zu erholsamen Spaziergängen und Wanderungen einladen. Gleichzeitig sind Sie in nur wenigen Minuten im Zentrum von Bernburg und Magdeburg, zwei historische Städte mit einer Fülle von kulturellen und gastronomischen Angeboten.

Unseburg selbst ist ein Ort mit einer starken Gemeinschaft und einem engen Zusammenhalt. Die Einwohner sind freundlich und einladend und bieten eine familiäre Atmosphäre, die Sie sofort zu Hause fühlen lässt.

Kommen Sie und erleben Sie die Schönheit von Unseburg selbst und entdecken Sie das Potenzial dieses einzigartigen und charmanten Ortes.

Ausstattung:

- Baujahr 1974
- Grundstücksfläche ca. 992 m²
- Wohnfläche ca. 132 m²
- Gas-Zentralheizung (1992)
- Fenster doppelte Isolierverglasung (1998)
- Rollläden (1998)
- 7 Zimmer
- Keller
- Garten mit Brunnen

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Martin Schröder unter der Mobilfunknummer 01577 - 3778707 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposé's zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-magdeburg.com

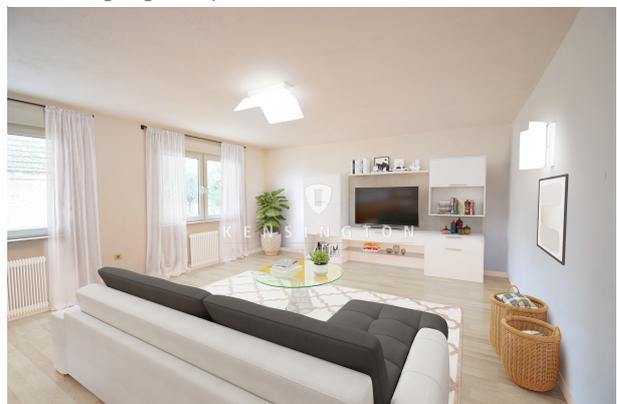
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bilder

Titelbild



Einrichtungsbeispiel Wohnzimmer



Wohnzimmer



Einrichtungsbeispiel Küche



Küche



Flur EG



Schlafzimmer EG



Flur EG



Kinderzimmer DG



Büro DG



Heizungsraum Keller



Keller



Keller Treppenaufgang



Keller



Straßenansicht



Hofansicht



Straßenansicht



Garten



Garten



Titelbild_Einrichtungsbeispiel Küche



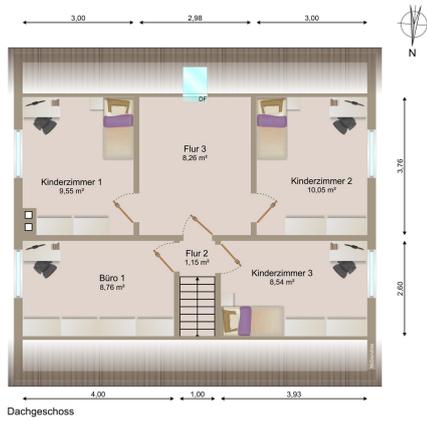
Hofansicht



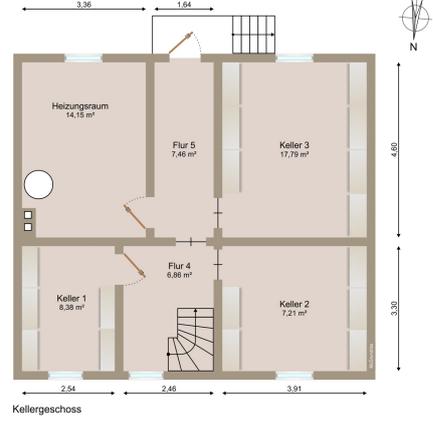
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss



Energieausweis_Allgemein

DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis zeigt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist.

- notwendige Kennwerte
 - Heizwärmebedarf (HwB)
 - Primärenergiebedarf (PEB)
 - CO₂-Emissionen
 - Gesamterwärmefaktor (GEF)
- Die wichtigste Kennzahl bezüglich der Endenergiebedarf. Dieser gibt die Energieeffizienz des Gebäudes an.

Was ist die Energieeffizienzkategorie?

Die Energieeffizienzkategorie eines Hauses weist aus, wie energieeffizient ein Haus ist. Konkret werden die Klassen anhand der Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, unterteilt.

Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen. Die nachfolgenden Klassen (A+ bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer tabellarischen Skala.

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch	Ungewöhnliche jährliche Energiekosten pro m² Wohnfläche*
A+	unter 20 kWh/m²/a	weniger als 2 Euro
A	20 bis unter 30 kWh/m²/a	3 Euro
B	30 bis unter 50 kWh/m²/a	5 Euro
C	50 bis unter 75 kWh/m²/a	7 Euro
D	75 bis unter 100 kWh/m²/a	9 Euro
E	100 bis unter 150 kWh/m²/a	12 Euro
F	150 bis unter 200 kWh/m²/a	15 Euro
G	200 bis unter 250 kWh/m²/a	18 Euro
H	über 250 kWh/m²/a	20 Euro und mehr

KENSINGTON
Finest Properties International

Hierbei ist zu beachten, ob es sich um einen Altbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Altbau zeigen die Energieeffizienz-Typenklassen das:

- D 100 - 150 gut sanierte Altbauten
- E 150 - 160 sanierte Altbauten
- F 160 - 200 sanierte Altbauten
- G 200 - 250 teilweise sanierte Altbauten

Unser Energie-Experte sagt:
Der sanftere Altbau liegt unter anderem im Bereich F bis H. Im Altbaubereich bedeuten die häufig durchgeführten Renovierungen im Bereich der Fassade oder der neuen Heizungstechnik oft eine Verbesserung zum E. Ein D zeigt, dass umfangreich saniert wurde, besser als D ist kaum ein Altbau.

Foerderungsmoeglichkeiten

STAATLICHE FÖRDERUNGEN

Wenn man diesen Weg gehen möchte, kann man sich Unterstützung durch einen Energieeffizienz-Experten leisten lassen. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) ist neben der BAFA die andere große Förderstelle, die bewährte Förderung anbietet.

Je nachdem, welche Sanierung man vornehmen möchte, unterscheiden sich die Förderungen. Außerdem lassen sich gewisse Zuschüsse kombinieren.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEEG) - Sanierungen

- BEG EM - Einzelne Sanierungsmaßnahmen
- BEG WG - Sanierung zum Erdwärmepumpen
- BEG EM - Zuschuss
- BEG WG - Kredit und Tilgungszuschuss
- BAFA - positive Bilanzkredite
- KfW - Effizienzkredite

KENSINGTON
Finest Properties International

„Der erste Schritt ist die Beauftragung eines Energieeffizienz-Experten, der die Möglichkeiten und den Umfang der energetischen Sanierung bewertet und einen Sanierungsplan erstellt“, weiß unser Finanzierungsberater Robert Herdina.

Aufhand dieses Ergebnisses können Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten angedeutet und bewertet werden.

Worof es dabei sonst noch ankommt und wie die Förderträge umzusetzen, erläutern Sie in der Finanzierungsberatung bei Robert Herdina von der Firma Your Home. Das Team begleitet Sie als Experte und Erfahrung bei der Beantragung eines KfW-Kredits oder anderer Finanzierungsformen.

GUT SANIERT, GUT FINANZIERT.

Sanierungsmassnahmen

SO WIRD IHR ZUHAUSE ENERGIEEFFIZIENTER

 Wenn man sein Zuhause energieeffizienter gestalten möchte, muss man Zeit und Geld investieren.

MABNAHME	AMORTISATIONZEIT
Fenster tauschen	8 - 15 Jahre
Neue Heizung installieren	7 - 10 Jahre
Solarthermie-Anlage installieren	10 - 15 Jahre
Fassade dämmen	8 - 14 Jahre
Dach dämmen	8 - 11 Jahre



KENSINGTON
THUR FIDELITY TRADING

MABNAHME	KOSTEN
Austausch der Heizungsanlage	6.000 € - 25.000 €
Dämmung der obersten Geschossdecke	1.000 € - 3.000 €
Dämmung des Daches	2.000 € - 5.000 €
Dämmung der Außenwände	10.000 € - 40.000 €
Tausch von Fenstern und Türen	5.000 € - 10.000 €
Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	4.000 € - 10.000 €

Folgende Einsparungen seien als Sanierungsfaktor möglich (abhängig vom Fenster, Dach, Fassade oder Heizung):

1-Personen-Haushalt	ca. 90 € jährlich
2-Personen-Haushalt	ca. 120 € jährlich
3-Personen-Haushalt	ca. 150 € jährlich
4-Personen-Haushalt	ca. 190 € jährlich

Unser Energie-Experte sagt:
Die Dämmung des Daches ist die einfachste und sinnvollste Möglichkeit zur Energieeinsparung. Die Amortisationszeit kann je nach Dach und Dämmstoffe bei nur 5 - 10 Jahren liegen.