

ZUM VERKAUF · PROVISIONSFREI

Stadthaus an der Kirche, Gröbzig

Einfamilienhaus von 1899, saniert übergeben – Walkhoffring 5, 06388 Gröbzig

KAUFPREIS **278.000 €** SCHLÜSSELFERTIG SANIERT

AUF EINEN BLICK

Das Haus

Der Walkhoffring 5 steht im Ortskern von Gröbzig, unmittelbar an der Stadtkirche St. Martin. Das Haus gehört zum historischen Ensemble rund um die Kirche und wurde 1899 gebaut. Es ist eineinhalbgeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss, und wird von einer ruhigen Pflasterstraße erschlossen. Hinter dem Haus liegt ein privater Innenhof, der über einen seitlichen Gang erreichbar ist.

Das Haus wird vom Verkäufer, einem Bauunternehmen, vollständig saniert und schlüsselfertig übergeben. Die Grundlage ist eine Planung des Architekturbüros Haues Wagner Architektur aus Bitterfeld. Die alten Holzbalkendecken, das Fachwerk und die Dachbalken bleiben sichtbar. Neu kommen eine Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, Holzfenster mit Dreifachverglasung, eine Kalkputzfassade in warmen Sandtönen mit hölzernen Fensterläden hinzu. Das rote Ziegeldach bleibt erhalten. Nach der Übergabe kann man direkt einziehen.

Kaufpreis	278.000 € (schlüsselfertig saniert, ohne Küchenmöbel)
Provision	keine – Verkauf direkt vom Eigentümer
Wohnfläche	ca. 146 m² nach Planung (EG ca. 74 m², OG/DG ca. 72 m²), dazu Gewölbekeller ca. 58 m², Endaufmaß folgt
Grundstück	158 m², davon privater Innenhof ca. 55 m² und seitlicher Gang
Zimmer/Bäder	offener Wohn-, Koch- und Essbereich, Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, großer Raum unter dem Dach; Duschbad im EG, Bad hinter Glas am Schlafzimmer, zwei separate WCs; Gewölbekeller mit Sauna, Kneippbecken und Vorratskammer
Baujahr	1899, eineinhalbgeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe (Viessmann Vitocal 222-S) mit Fußbodenheizung
Zustand	wird vom Verkäufer (Bauunternehmen) vollständig saniert und schlüsselfertig übergeben
Übergabe	ca. 6 Monate nach Kaufvertrag



Visualisierung Innenhof

VORHER / NACHHER

Straßenansicht



VORHER – Zustand vor bzw. während der Sanierung



NACHHER – Visualisierung · Ziegeldach erhalten, warmer Kalkputz, Fensterläden in Salbeigrün

VORHER / NACHHER

Giebel mit Kirche St. Martin



VORHER – Zustand vor bzw. während der Sanierung



NACHHER – Visualisierung · Das Haus direkt neben der Kirche

VORHER / NACHHER

Blick durch die Haustür in den Flur



VORHER – Zustand vor bzw. während der Sanierung



NACHHER – Visualisierung · Vom mittigen Eingang in den Flur und zur Treppe

VORHER / NACHHER

Küche EG nach Plan



VORHER – Bestand 2023, Ausschnitt aus dem 360°-Rundgang



NACHHER – Visualisierung · Große Landhausküche mit Kochstelle unter Kaminhaube, Keramikspüle und Kücheninsel (Visualisierung, Küchenmöbel nicht im Preis)

VORHER / NACHHER

Bad EG nach Plan



VORHER – Bestand 2023, Ausschnitt aus dem 360°-Rundgang



NACHHER – Visualisierung · Zwei Fenster zur Straße, Doppelwaschtisch, bodengleiche Dusche von ca. 2,55 × 1,00 m

VORHER / NACHHER

Schlafzimmer OG mit Glaswand zum Bad



VORHER – Zustand vor bzw. während der Sanierung



NACHHER – Visualisierung · Die alte Fachwerkwand links vom Eingang wird mit Glas ausgefacht, dahinter das Bad von ca. 4,41 × 1,51 m

VORHER / NACHHER

Begehbarer Kleiderschrank



VORHER – Zustand vor bzw. während der Sanierung



NACHHER – Visualisierung · Gegenüber, hinter der zweiten Fachwerkwand mit Glas, liegt die Ankleide von ca. 4,38 × 1,49 m

VORHER / NACHHER

Schlafzimmer



VORHER – Zustand vor bzw. während der Sanierung



NACHHER – Visualisierung · Offen bis zum First, Giebelwand aus Travertin im römischen Verband

VORHER / NACHHER

Großer Raum unter dem Dach



VORHER – Zustand vor bzw. während der Sanierung



NACHHER – Visualisierung · Grundfläche ca. 8,1 × 7,3 m unter alten Dachbalken

VORHER / NACHHER

Gewölbekeller mit Sauna und Kneippbecken



VORHER – Bestand 2023, Ausschnitt aus dem 360°-Rundgang



NACHHER – Visualisierung · Kreuzgewölbe gekalkt, alte Natursteinwand freigelegt, T-förmiges Wasserbecken mit Rinne zur Sauna, Sitzpodest unter dem Fenster

VORHER / NACHHER

Vorratskammer im Ziegelgewölbe



VORHER – Bestand 2023, Ausschnitt aus dem 360°-Rundgang



NACHHER – Visualisierung · Regale aus Eiche, kühl und dunkel für Vorräte und Wein

VORHER / NACHHER

Innenhof



VORHER – Zustand vor bzw. während der Sanierung



NACHHER – Visualisierung · Kleiner mediterraner Hof mit Terrakotta, Oliven- und Zitronenbaum

VORHER / NACHHER

Seitengang



VORHER – Zustand vor bzw. während der Sanierung



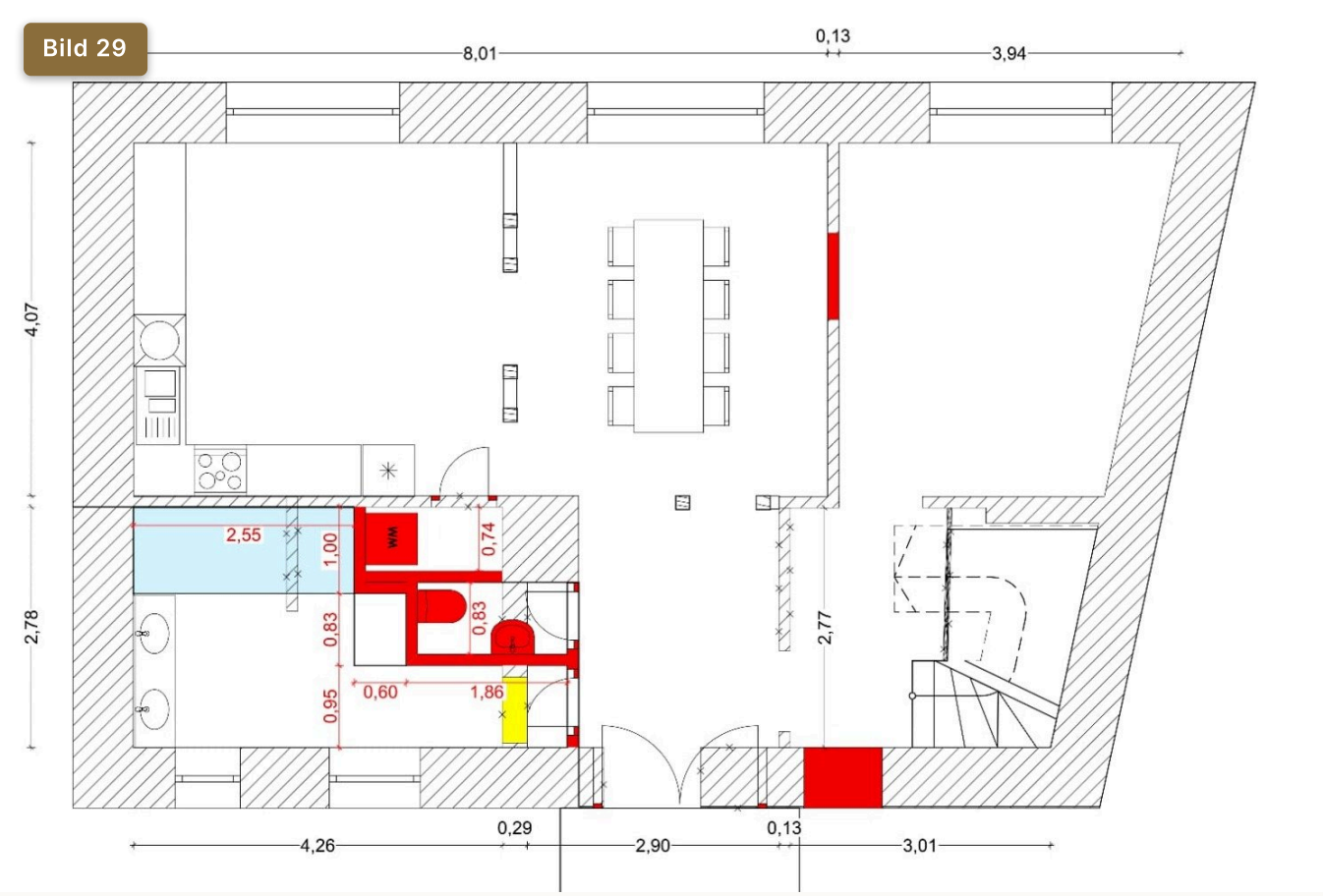
NACHHER – Visualisierung · Der seitliche Gang verbindet Straße und Innenhof

RAUMPROGRAMM

Erdgeschoss

Der Eingang liegt mittig zur Straße. Von dort gelangt man in den großen offenen Wohn-, Koch- und Essbereich. Der Raum misst ca. 8,01 × 4,07 m. Die Planung sieht eine Landhausküche mit Küchenzeile an der Westwand und der Wand zum Bad sowie eine Kücheninsel vor, dazu einen Esstisch für acht Personen; die Küchenmöbel sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die alten Holzbalkendecken und das Fachwerk bleiben sichtbar. Zur Straße liegt das Duschbad mit ca. 4,26 × 2,78 m und zwei Fenstern. Es bekommt eine bodengleiche Dusche von ca. 2,55 × 1,00 m an der Rückwand und einen Doppelwaschtisch an der Stirnwand. Daneben liegen ein separates WC und eine Nische für die Waschmaschine. Die Treppe führt ins Obergeschoss.

Bild 29

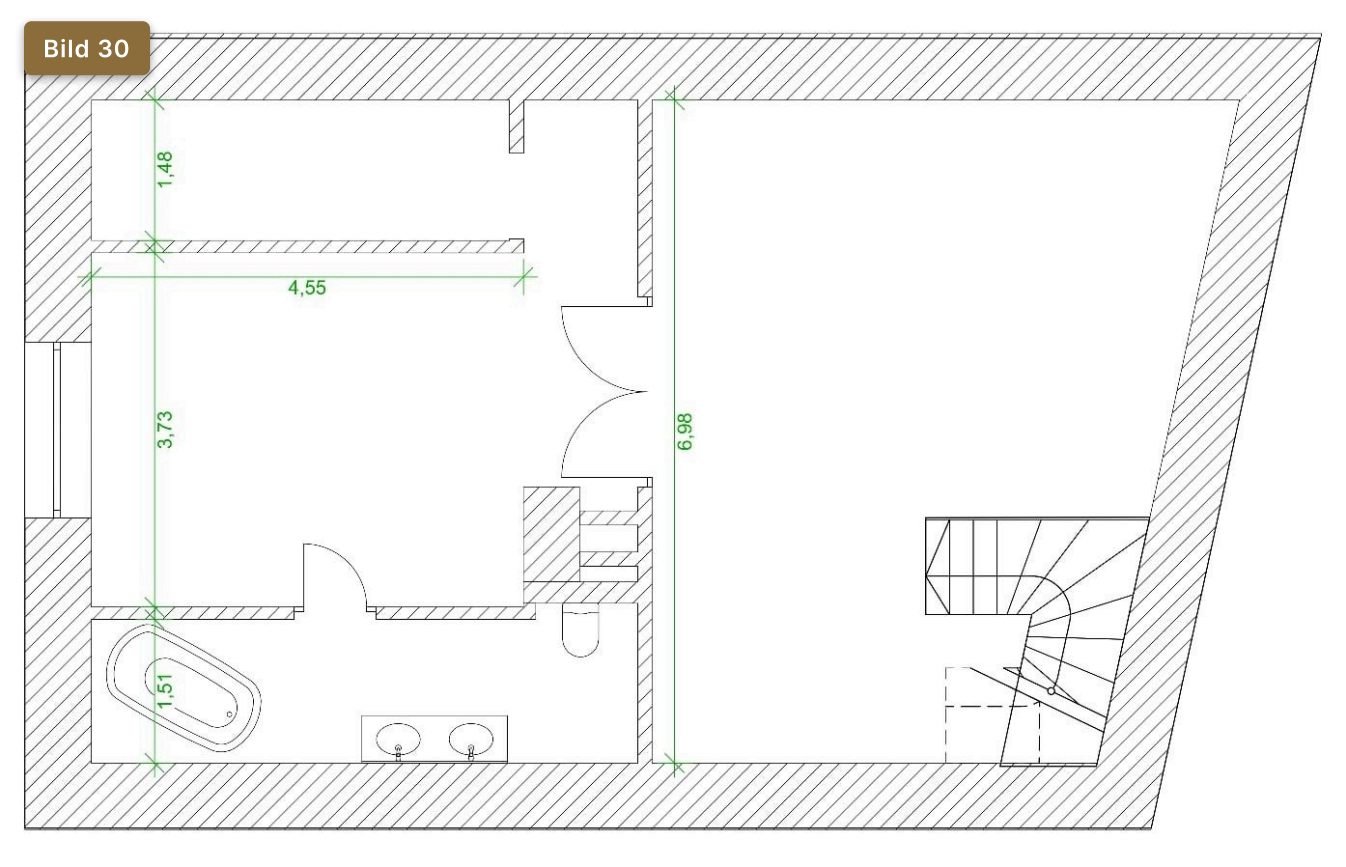


Grundriss Erdgeschoss nach Planung – nicht maßstäblich

RAUMPROGRAMM

Obergeschoss und Dach

Das Schlafzimmer misst ca. 4,55 × 3,73 m und ist innen bis zum First offen. Die Giebelwand ist vom Boden bis zum First mit Travertin im römischen Verband verkleidet. Die alte Fachwerkwand links vom Eingang wird mit Glas ausgefacht; dahinter liegt das Bad mit ca. 4,41 × 1,51 m. Gegenüber liegt hinter der zweiten Fachwerkwand ein begehbarer Kleiderschrank von ca. 4,38 × 1,49 m. Daneben liegt ein separates WC. Ein Abstellraum ergänzt das Geschoss. Unter dem Dach liegt ein großer, heller Raum mit einer Grundfläche von ca. 8,1 × 7,3 m und sichtbaren alten Dachbalken. Er eignet sich als zweites Wohnzimmer, als Arbeitsraum oder als Kinderbereich.

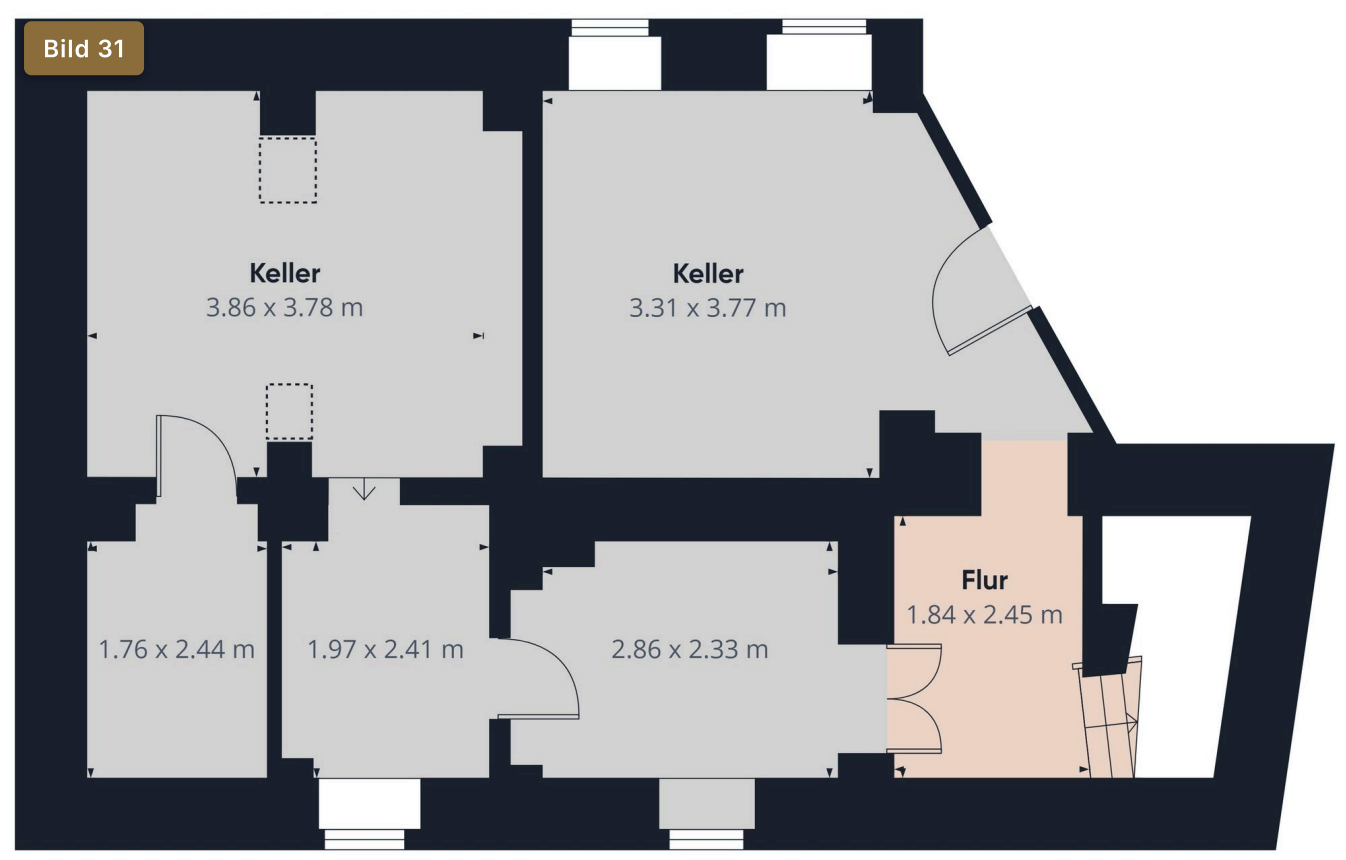


Grundriss Obergeschoss (Bestand) – nicht maßstäblich

RAUMPROGRAMM

Gewölbekeller

Unter dem Haus liegt ein alter Gewölbekeller mit Kreuz- und Ziegelgewölben. Der größte Raum mit ca. 3,86 × 3,78 m wird zum Wellnessraum: Die Gewölbe werden gekalkt, die alte Natursteinwand bleibt sichtbar. Dort sind ein flaches, T-förmiges Kneippbecken aus Naturstein vorgesehen. Eine 1 m breite und 1,7 m lange Wasserrinne führt direkt zur Sauna mit Glasfront. Unter dem Fenster steht ein gemauertes Sitzpodest aus Naturstein. Ein kleiner Raum mit Ziegelgewölbe wird zur Vorratskammer mit Regalen aus Eiche. Die übrigen Räume dienen als Technik- und Abstellräume.



Grundriss Kellergeschoss nach 3D-Aufmaß 2023 – nicht maßstäblich

SANIERUNG

Sanierung & Ausstattung

- Luft-Wasser-Wärmepumpe Viessmann Vitocal 222-S mit Fußbodenheizung
- Neue Holzfenster mit Dreifachverglasung, schmale Sprossen, cremeweiß, mit hölzernen Fensterläden in Salbeigrün
- Kalkputzfassade in warmem Sandton mit terrakottabraunem Sockel
- Rotes Ziegeldach bleibt erhalten, gereinigt und ausgebessert
- Eichendielen und Kalkputz in den Wohnräumen
- Sichtbare Holzbalkendecken, Fachwerk und Dachbalken
- Duschbad EG mit Doppelwaschtisch, Bad hinter Glas am Schlafzimmer, begehbarer Kleiderschrank, zwei separate WCs
- Gewölbekeller mit Sauna, Kneippbecken, gemauertem Sitzpodest und Natursteinwand, Vorratskammer im Ziegelgewölbe
- Schlafzimmer offen bis zum First, Giebelwand in Travertin (römischer Verband)
- Innenhof mit Terrakotta- und Natursteinpflaster und Pflanzkübeln
- Im Kaufpreis enthalten: komplette Sanierung inkl. Elektro, Bodenbeläge und Bäder. Nicht enthalten: Küchenmöbel.

ORTSKERN

Lage

Gröbzig gehört zur Stadt Südliches Anhalt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Sachsen-Anhalt. Das Haus steht im Ortskern an einer ruhigen Pflasterstraße direkt an der Stadtkirche St. Martin. Einkauf, Arzt und Apotheke sind zu Fuß erreichbar. Eine Busverbindung führt nach Köthen. Mit dem Auto sind es etwa 10 Minuten nach Köthen und jeweils etwa 25 Minuten nach Halle (Saale) und Bitterfeld.



PFLICHTANGABEN

Energieausweis

Pflichtangaben nach Gebäudeenergiegesetz, Stand Bestand vor Sanierung:

- Art des Ausweises: Verbrauchsausweis
- Ausgestellt am: 28.10.2017, gültig bis 28.10.2027
- Endenergieverbrauch: 75,9 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse: C
- Wesentlicher Energieträger: Strom
- Baujahr Gebäude: 1899
- Baujahr Wärmeerzeuger: 1993

Hinweis: Der vorliegende Ausweis beschreibt den Zustand vor der Sanierung. Nach Abschluss der Sanierung wird ein neuer Energieausweis erstellt.

KONTAKT

Kauf & Besichtigung

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, ohne Makler und ohne Provision. Der Kaufpreis von 278.000 € gilt für das schlüsselfertig sanierte Haus. Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich, auch während der Bauphase. Gern zeigen wir Ihnen vor Ort die Planung und den aktuellen Stand der Arbeiten.

Hendrik Fischer Bau

Teichwall 1a

06749 Bitterfeld-Wolfen

Ansprechpartnerin: Klara Ingelmann, Assistenz Office

Telefon: 03493 2785055

E-Mail: firmafischer@freenet.de

Internet: www.fischer-service.com

Hinweise

- Alle „Nachher"-Bilder sind Visualisierungen des geplanten Zustands nach der Sanierung. Die „Vorher"-Bilder zeigen den Zustand vor bzw. während der Sanierung.
- Grundrisse und Flächenangaben beruhen auf der Planung und dem 3D-Aufmaß (Giraffe360, 2023) und sind nicht maßstäblich. Das Endaufmaß folgt nach Fertigstellung.
- Ein virtueller 360°-Rundgang des Bestands von 2023 kann auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.
- Grundstück: Gemarkung Gröbzig, Flur 8, Flurstück 241, 158 m².
- Möblierung und Küche in den Visualisierungen sind Einrichtungsbeispiele.
- Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten.