

**Kontakt:** Martin Schönberg; 01728616282; schoenberg00@gmail.com

## **Klassisches Fachwerkhaus in ruhiger Ortskernlage im Altenburger Land**

Adresse: An der blauen Flut 6 in 04626 Schmölln, Ortsteil Illsitz



Das Haus ist in typischer Bauweise für das Altenburger Land im 19. Jahrhundert errichtet worden. Es befindet sich im ruhigen Ortskern von Illsitz, nahe dem kleinen Bächlein Blaue Flut. Die Rückseiten des Wohn- und Nebengebäudes sind auf der Grenze der Nachbargrundstücke errichtet wurden. Das Wohngebäude umfasst ca. 115m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Nebengebäude ca. 15m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das kompakte, umzäunte Grundstück ist ca. 320 m<sup>2</sup> groß. Die Nachbarschaft ist über Generationen miteinander gewachsen und harmonisiert. Das Objekt steht seit ca. 2 Jahren leer und ist sofort verfügbar.

## Objektbeschreibung

### Objektadresse:

Straße, Hausnummer: An der blauen Flut 6  
PLZ, Ort: 04626 Schmölln OT Illsitz

### Allgemeines Umfeld:

Gebietscharakter: ruhiges Wohngebiet auf dem Land (Illsitz hat rund 50 Einwohner)

angrenzend Wiesen und Felder

Lage: Ortskern

Straße: Anliegerstraße im Ort

Öffentlicher Verkehr: Busanbindung vorhanden

Nutzungsart: Wohnbaufläche

Kita, Grundschule, Frisörsalon, Gaststätte, Dorfmuseum und Freibad befinden sich im Nachbardorf Altkirchen. Dort sollen demnächst auch ein Dorfladen und ein Treffpunkt für Jugendliche entstehen. Die Stadt Schmölln ist ebenfalls nicht weit entfernt.

### Grundstück:

Größe: ca. 320 m<sup>2</sup>

Erschließungsstand: voll erschlossen (Wasser, Strom, Telefon); an der Straße liegt an, ebenso Erdgas, schnelles Internet

Bodenbeschaffenheit: eben

### Wohngebäude:

Gebäudeart: Einfamilienhaus

Gesamtnutzfläche: ca. 115 m<sup>2</sup>

Keller: Teilkeller, unsaniert und undrainiert, bei Anstieg des Grundwassers tritt Feuchtigkeit im Bereich des Kellers ein – die fest installierte Pumpstation kann bei Bedarf in Betrieb genommen werden

Vollgeschosse: Anzahl 2; (Erdgeschoss & Obergeschoss)

Dachgeschoss: nicht ausgebaut, nicht gedämmt

Bauweise: Massivbau im Erdgeschoss; Fachwerk im Obergeschoss

Dach:	attraktive Dachform mit beidseitigem Krüppelwalm Neudeckung mit Ziegel sowie neue Dachentwässerung 07/2012
Fenster:	Kunststoff, doppelverglast, im EG mit Rollläden
Haustür:	erneuert
Außenwände:	EG massiv, OG Fachwerk
Zustand:	prinzipiell sofort bewohnbar, jedoch anstehender Sanierungsbedarf (bewohnt bis 12/2021)

Es besteht kein Denkmalschutz, aber das Haus ist unbedingt erhaltenswert.

Das Gebäude wurde kontinuierlich gepflegt und saniert.

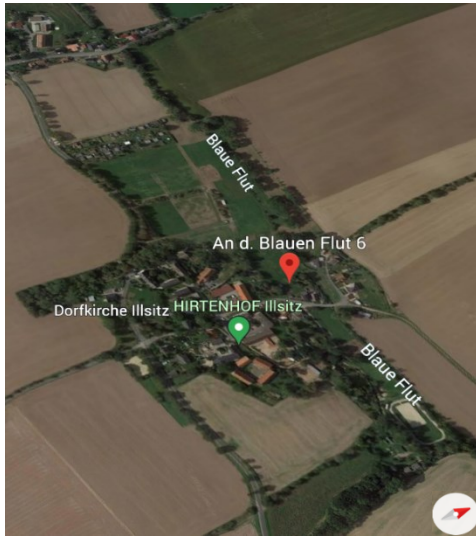
### Innenausstattung:

Fußböden:	Holz/ Dielung; Ziegelpflaster; Fliesen
Heizung:	Kachelofen, Nachtwärmespeicher Warmwasser: Boiler/ Durchlauferhitzer
Bäder:	Anzahl 2; WC im Bad; WC getrennt; jeweils mit Fenster
Türen:	Holz
Besonderheit:	alter Backofen vorhanden, der lediglich zugemauert wurde

### Außenbereich:

Parkmöglichkeiten:	Garage
Außenanlagen:	Garten
Entsorgung:	Klärgrube
Gebäude:	Anzahl 3; Wohngebäude, Nebengebäude (ca. 15 m <sup>2</sup> ), Garage (ca. 24 m <sup>2</sup> )

Preisvorstellung: 93.000 Euro



**Gesamtansicht:**



**Wohngebäude:**



**Nebengebäude:**

**Kontakt:** Martin Schönberg; 01728616282; schoenberg00@gmail.com

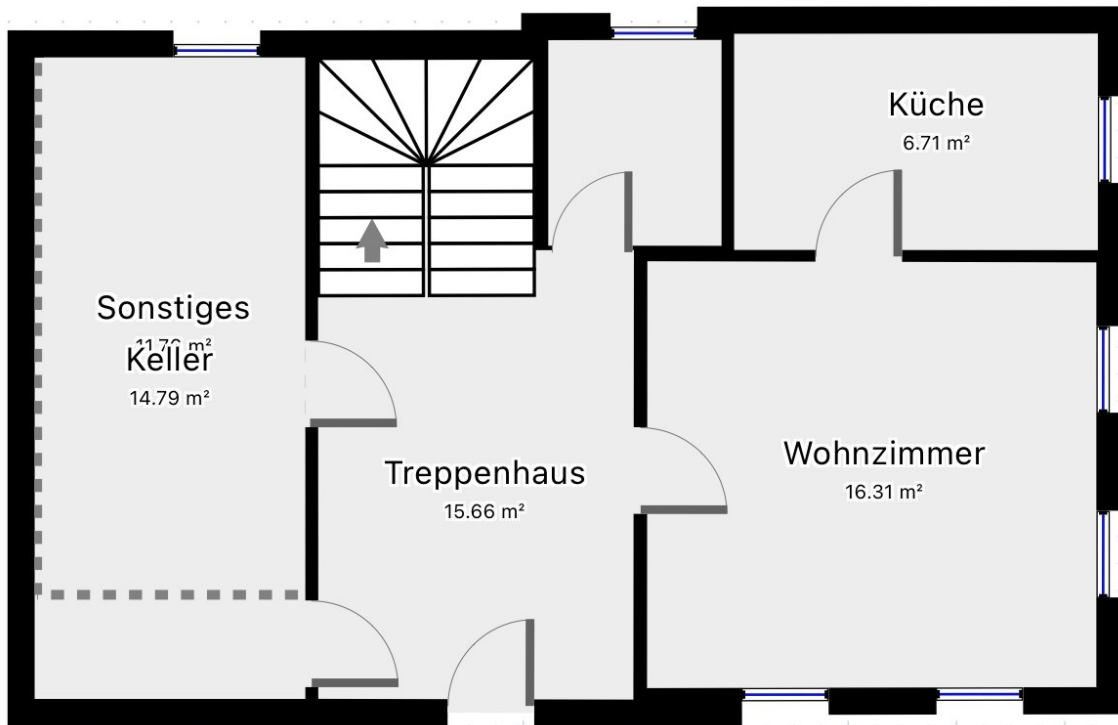


Dachboden:

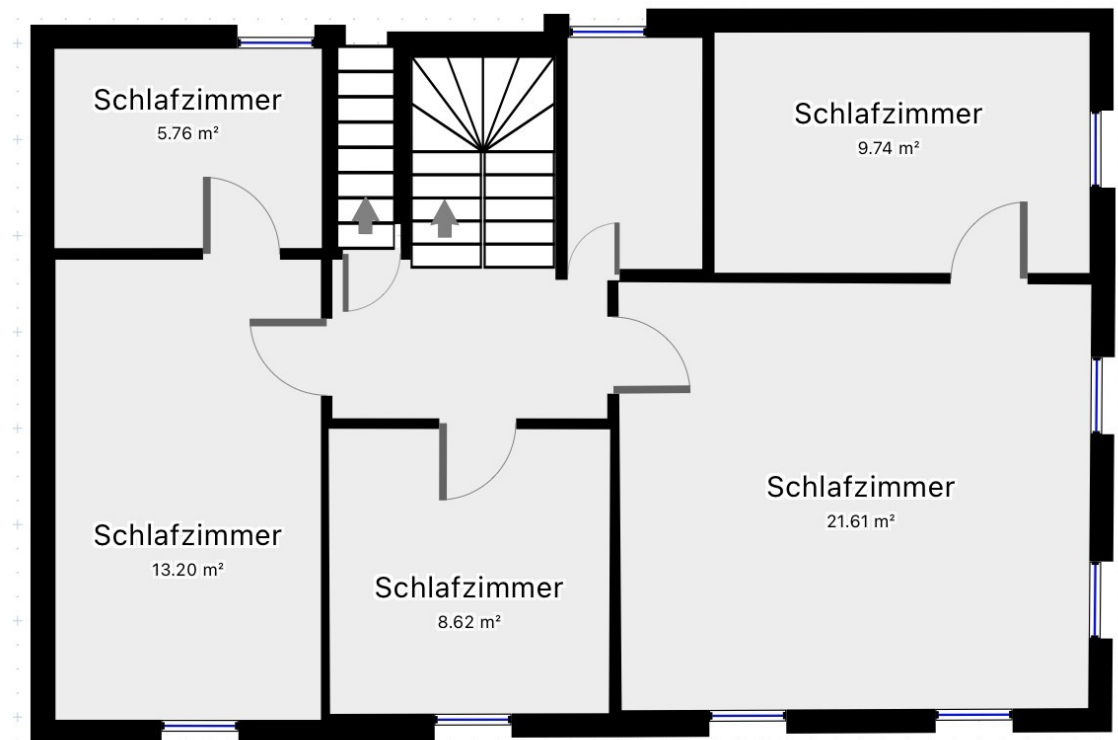


Garage:

## Grundriss Erdgeschoss:



## Grundriss Obergeschoss:





**Küche:**



**Wohnzimmer:**



**Gewölbe:**



**Flur EG:**



**Zimmer I:**



**Zimmer II:**



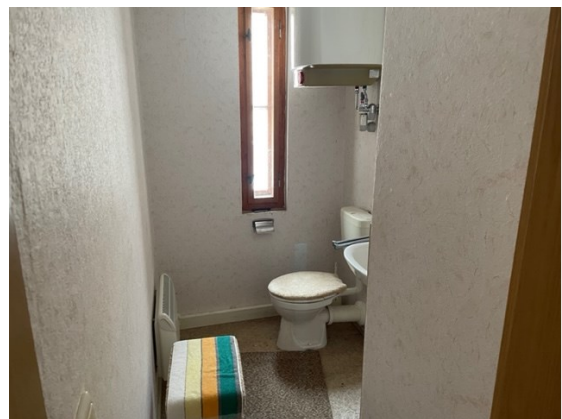
Zimmer III:



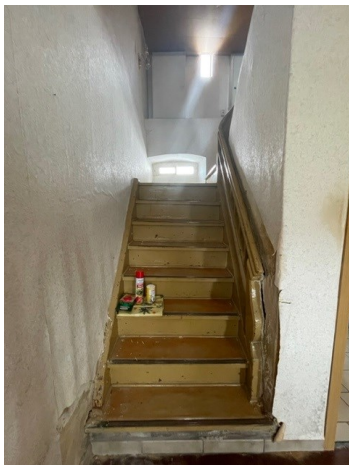
Zimmer IV:



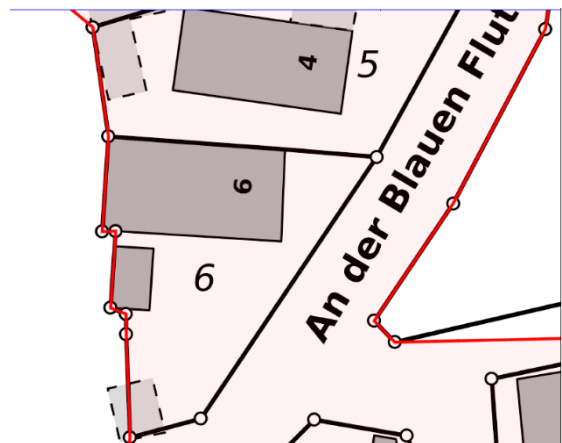
Zimmer V:



Bad Obergeschoss:



Flur EG nach OG:



ALKIS Thüringen:



**Kontakt:** Martin Schönberg; 01728616282; schoenberg00@gmail.com

Bei Bedarf beantwortet der Verein Altenburger Bauernhöfe e. V. gern Fragen zur Umgebung und ländlichem Bauen unter 036602 22011 (abends) oder 0176 95317415.

Was benötigen wir von Ihnen als InteressentIn?

- ✓ Ihre **Schufa-Selbstauskunft**, die Aufschluss über die wirtschaftliche Zuverlässigkeit/Kreditwürdigkeit gibt,
- ✓ eine **Finanzierungszusage** der Bank des Käufers bzw. den **Nachweis der verfügbaren Mittel** zum Kauf des Objektes

Anmerkung zum Exposé

Dem Käufer ist der Kaufgegenstand und seine Sanierungsbedürftigkeit bekannt. Das aufstehende Gebäude und das Grundstück wird verkauft wie besehen unter Ausschluss der Gewährleistung. Der Verkäufer erklärt, dass ihm keine versteckten Mängel des Kaufgegenstandes bekannt sind.

Die Kosten für den notariellen Kaufvertrag trägt der Käufer.

Die Flächenangaben sind Circa-Angaben und nach bestem Wissen & Gewissen mit einem Laserentfernungsmesser ermittelt.