



Lehmkaute  
Naturnah wohnen

# Haus 3d





## ECKDATEN

<b>Objektart</b>	Sondereigentum nach § 3 WEG
<b>Adresse</b>	Lehmkaute 3d
<b>Gemeinde</b>	34326 Morschen, Neumorschen
<b>Grundstücksgröße Sondereigentum</b>	433 m <sup>2</sup>

## KAUFPREIS & NUTZUNG

<b>Kaufpreis</b>	<b>229.000 Euro</b>
<b>Provision</b>	provisionsfrei
<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Aktuelle Nutzung</b>	unbewohnt - Vorführwohnung
<b>Nutzung bei Übergabe</b>	unbewohnt



# MERKMALE

- 3 Zimmer + Küche + Bad
- ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- hoher Wohnraum, bis 5,3 m Höhe
- Innenputz gradkantig
- Papierfaser-Dämmung
- Elektrische Markise
- Gedämmter Schuppen



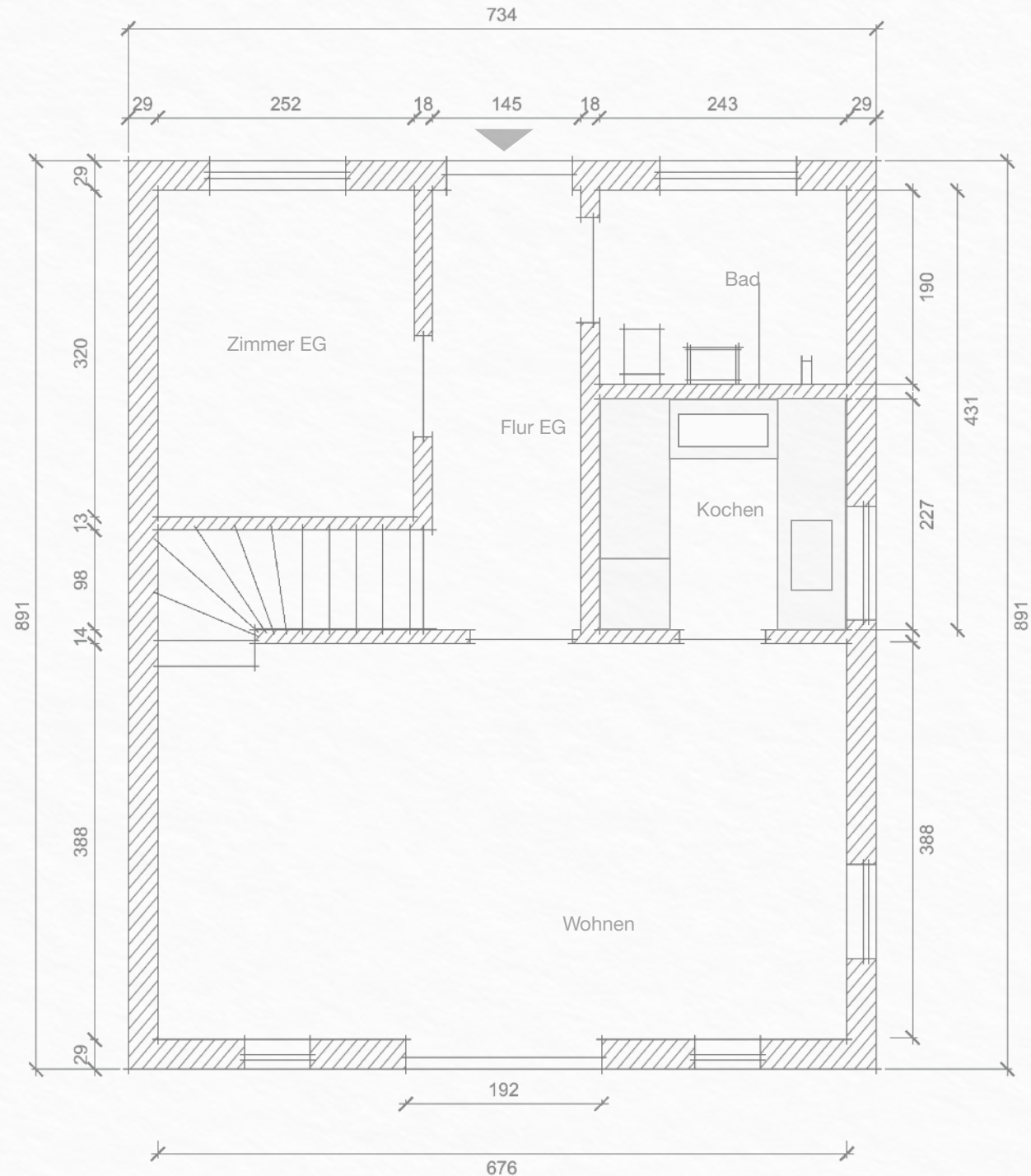
# BAUWEISE

<b>Baujahr</b>	2013
<b>Bauweise</b>	Holzständerwerk
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Etagen</b>	1,5
<b>Wohneinheiten</b>	1
<b>Keller</b>	nicht vorhanden
<b>Anzahl Stellplätze</b>	2



# FLÄCHEN & ZIMMER

<b>Umbauter Raum</b>	ca. 333,5 m <sup>3</sup>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 84,4 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 112 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen</b> (noch oben offen)	ca. 26,7 m <sup>2</sup>
<b>Offene Treppe</b>	ca. 2,7 m <sup>2</sup>
<b>Empore OG</b>	ca. 3,2 m <sup>2</sup>
<b>Kochen</b>	ca. 5,6 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	ca. 4,7 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer EG</b>	ca. 8,0 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer OG</b>	ca. 17,3 m <sup>2</sup>
<b>Flur EG</b>	ca. 6,8 m <sup>2</sup>
<b>Unter der Treppe</b>	ca. 1,6 m <sup>2</sup>
<b>Nebengebäude</b> (Ersatzkeller)	ca. 13,8 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b> (zu 1/2 angerechnet)	ca. 20,8 m <sup>2</sup>













# FLUR UND GRUNDBUCH

## **Flurstücks-Nr. & Gemarkung**

Gemarkung Neumorschen (1999)  
Flur 30  
Flurstück 27 und 27/4

## **Grundbuch-Blatt-Nr.**

983

## **Urkundenrollen-Nr. Teilungserklärung**

UR-Nr. J 111/2009 Notar Karl  
F.Jöllenbeck, Spangenberg,  
Vertrag vom 01.04.2009

## **und Ergänzung**

Notarin Vera Hacke, Ahrensburg,  
Vertrag vom 19.05.2022

## **Miteigentumsanteile laut Teilungserklärung**

1 von 7 Miteigentumsanteilen





## KOCHEN

Eine gut ausgestattete Küche bietet viel Platz und einen zügigen Zugang zum Essbereich. Wenn die Schiebe Tür offen ist haben sie einen offenen Küchencharakter. Sie können natürlich die Schiebetür auch schließen.

## UNTERSCHIEDUNG

Haus 3d unterscheidet sich zu den anderen Häusern wie folgt:

- solides Gartenhaus, wärmegeklämt
- moderne Küche, mit mittleren geringen Gebrauchsspuren
- tiefe Betonarbeitsplatte
- Massives Parkett 24 mm Dicke
- Schiebetüren, in die Wand gleitend
- großzügiger Garten mit optimalen Ausblick nach Süden
- Duschabtrennung aus Vollglas
- Plissees in allen Räumen
- Fliegenschutzgitter
- elektrische Markise







## BADEZIMMER

- ebenerdige Dusche
- Duschbereich mit Vollglastür
- Waschtisch mit Unterschrank
- Naturstein Schieferboden

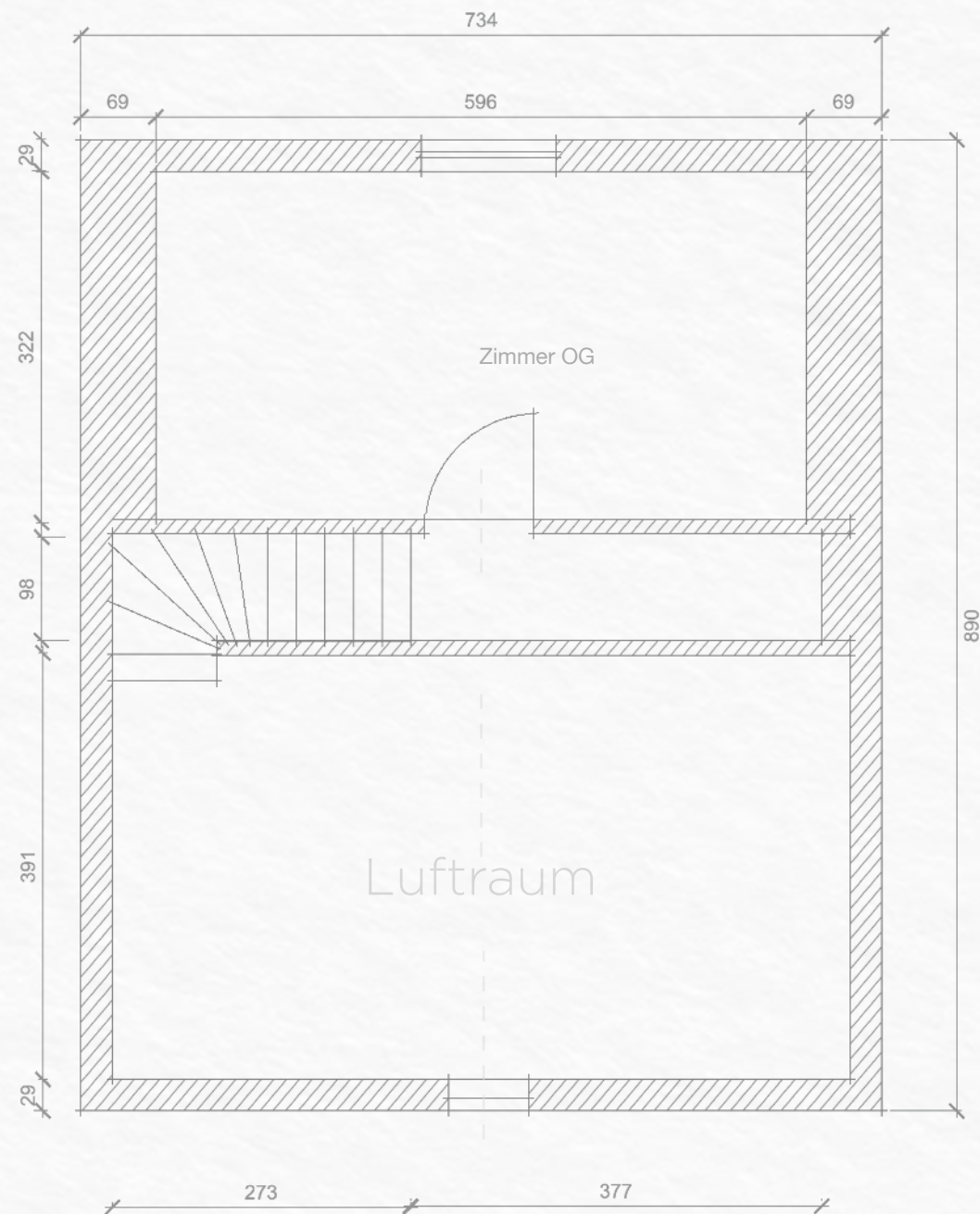






Raum im Obergeschoß







# MIETE & NEBENKOSTEN

## Kaltmiete im Jahr (Gebäude)

9.072 Euro \*

## Nebenkostenvorauszahlung im Jahr

1.800 Euro

## In Nebenkosten erhalten

Steuer / Versicherung /  
Wasser / Heizung / Müll /  
Hausmeister und Garten

## Vermietet seit

2020

## Vermietet bis

Mietverhältnis endet

## Stellplätze

2 St auf  
Gemeinschaftsparkplatz

siehe „02 - Sonder-  
nutzungsrechte an  
Stellplätzen “

## Grundstücksgröße

593 m²

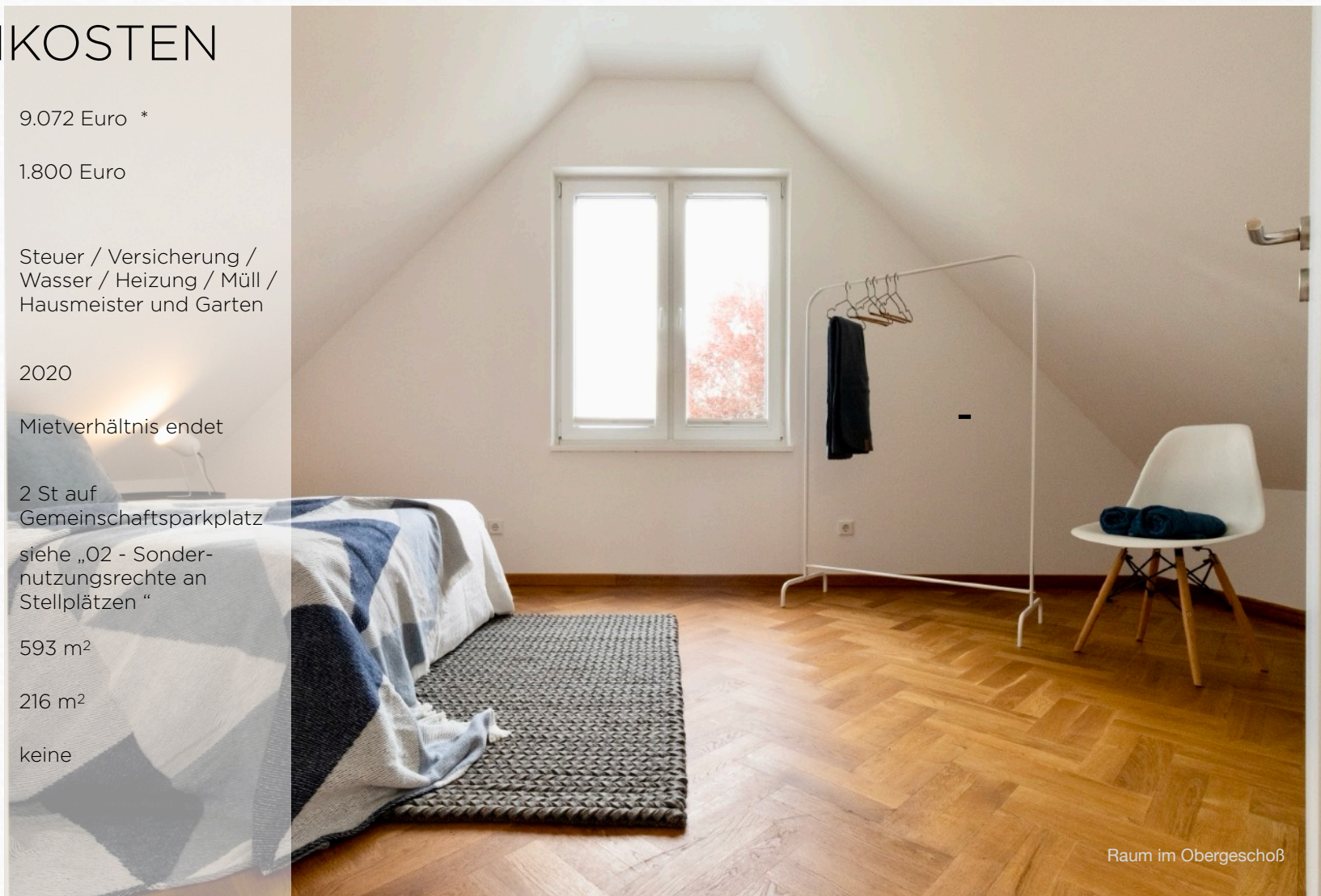
## Anteil an Gemeinschaftsfläche

216 m²

## Wertbeeinflussende Faktoren

keine

\*) 756 € im Monat x 12



Raum im Obergeschoß





Kleiner Raum im Erdgeschoß



# TELEKOMMUNIKATION

<b>Internetgeschwindigkeit</b>	50.000 MBit/s
<b>Internetanbieter</b>	Telekom
<b>Fernsehanschluss</b>	Satellitenanlage auf der Gemeinschaftsfläche

# ENERGIEAUSWEIS

<b>Energieausweis-Art</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieausweis gültig bis</b>	17.03.2032
<b>End-Energieverbrauch</b>	87,4 kWh/(m²*a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A/B/ <b>C</b> /D/E/F/G/H
<b>Energieträger</b>	Gas

# HEIZUNG

<b>Baujahr Heizung</b>	2018
<b>Befuerung</b>	Gas Zentralheizung
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung
<b>Besonderheit</b>	Gemeinschaftsheizung
<b>Wärmeverteilung</b>	Wärmemengenzähler im Heizungskeller





## MODERNISIERUNGEN

<b>Neue Zentralheizung</b> (Gemeinschaftseigentum)	2018
<b>Dachbeschichtung</b>	2022
<b>Fliegenschutzgitter</b>	2020
<b>Neue Spülung WC</b>	2021

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

<b>Terrasse</b>	ca. 16 m <sup>2</sup>
<b>Fenster</b>	3-Scheiben Verglasung, Kunststoff-Fenster
<b>Rollläden/Jalousien</b>	Plisses in allen Räumen
<b>Insektenschutz</b>	Fliegentüren, im Wohnzimmer in allen Räumen: Fliegengaze mit Rahmen
<b>Parkett</b>	Vollholzparkett allen Räumen (bis aufs Bad)
<b>Dusche</b>	ebenerdig











Dieses Exposee gilt im Zusammenhang mit dem „Häuserkreis Ensemble Expose“. Gebäude und Gärten sind 2007 bis 2012 in einer privaten Initiative zum Teil in Eigenleistung errichtet worden. Die in den Visualisierungen dargestellte Möblierung, sowie die grafischen Abbildungen haben teilweise einen beispielhaften Charakter und sind nicht unbedingt Vertragsbestandteil.

Ausschlaggebend sind diejenigen Angaben, welche der notarielle Urkunde beigelegt werden. Der Prospekt stellt kein vertragliches Angebot dar. Die Bemaßung aus den Unterlagen ist in der Realität zu überprüfen.