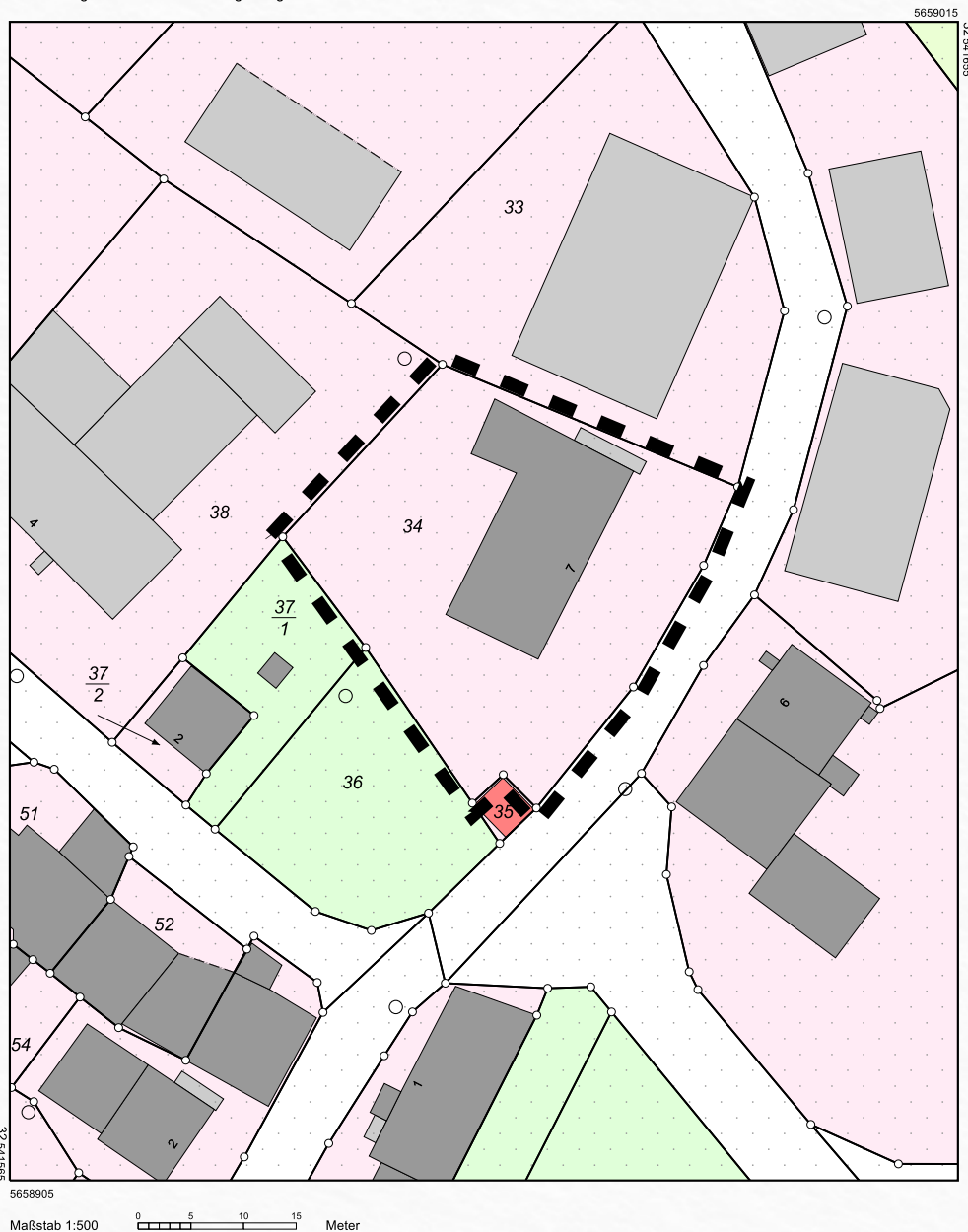


# Brunnenstrasse 7

34326 Morschen Heina







## Eckdaten

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| <b>Objektart</b> | Mehrfamilienhaus         |
| <b>Adresse</b>   | Brunnenstrasse 7         |
| <b>Gemeinde</b>  | 34326 Morschen, OT Heina |

## Kosten & Nutzung

|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| <b>Kaufpreis</b>            | 597.890 Euro             |
| <b>Provision</b>            | provisionsfrei           |
| <b>Verfügbar ab</b>         | sofort                   |
| <b>Aktuelle Nutzung</b>     | voll vermietet           |
| <b>Nutzung bei Übergabe</b> | voll vermietet vermietet |



# Merkmale

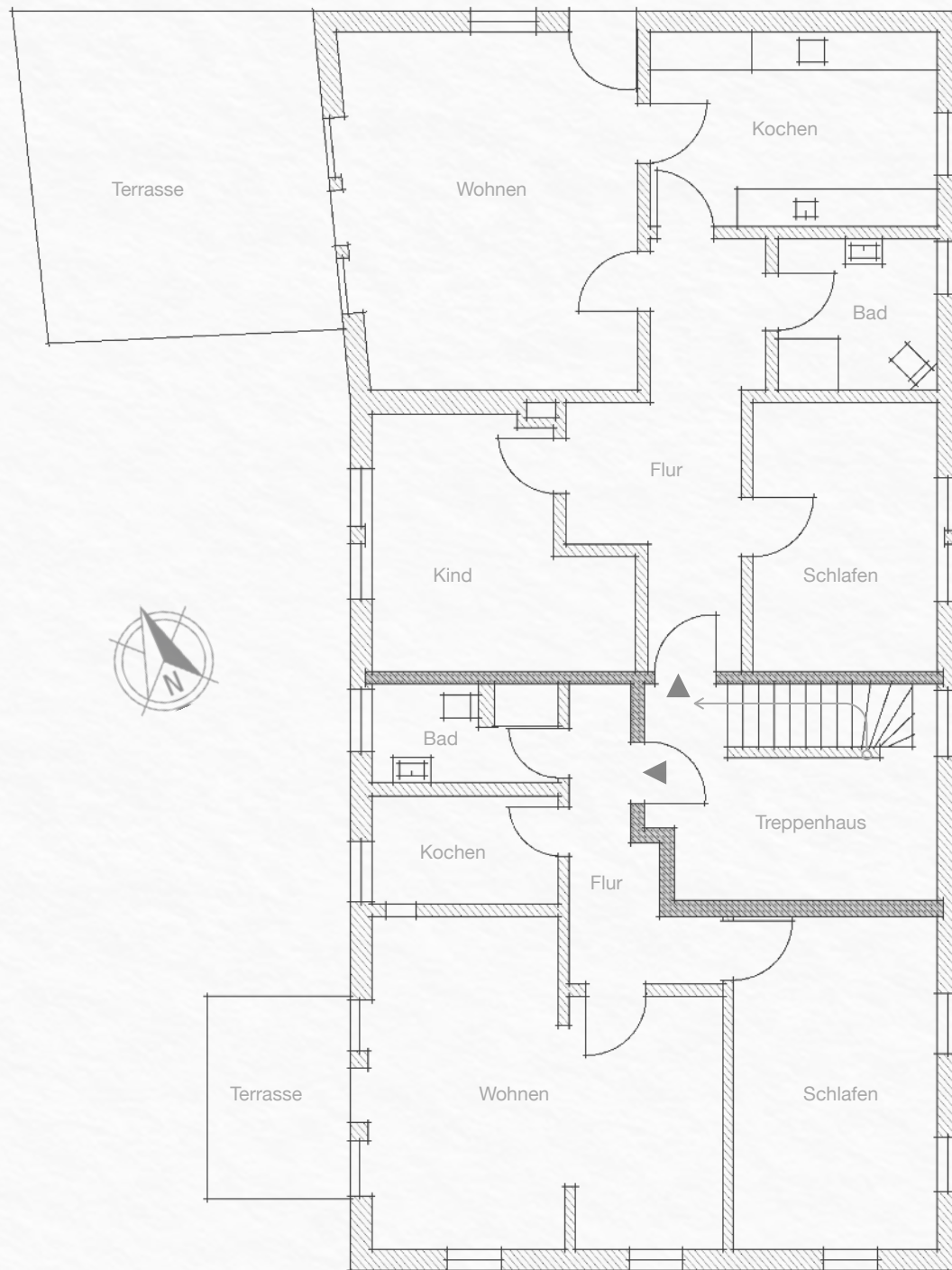
- 6 Wohnungen
- ca. 512 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach DIN 277
- ca. 440 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach WohnflächenVO
- ca. 120 m<sup>2</sup> Keller
- ca. 1.063 m<sup>2</sup> Grundstück
- 9 Stellplätze
- Jahreskaltmiete: 30.000 Euro
- Haus steht unter Ensemble-Denkmalschutz
- Niedrigenergiehaus im Bestand

## Bauweise

|                    |                               |
|--------------------|-------------------------------|
| Baujahr            | ca. 1878                      |
| Renovierung        | 2005                          |
| Bauweise           | Fachwerk                      |
| Dachform           | Satteldach mit kleinem Krüpel |
| Etagen             | 3                             |
| Wohneinheiten      | 6                             |
| Keller             | ja                            |
| Anzahl Stellplätze | 9                             |







## Erdgeschoß Nord \*

|          | WohnflächenVO             | DIN-Norm 277               |
|----------|---------------------------|----------------------------|
| Wohnen   | 25,5 m <sup>2</sup>       | 25,5 m <sup>2</sup>        |
| Kochen   | 13,6 m <sup>2</sup>       | 13,6 m <sup>2</sup>        |
| Bad      | 5,2 m <sup>2</sup>        | 5,2 m <sup>2</sup>         |
| Flur     | 14,8 m <sup>2</sup>       | 14,8 m <sup>2</sup>        |
| Kind     | 14,3 m <sup>2</sup>       | 14,3 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen | 11,7 m <sup>2</sup>       | 11,7 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse | 13,5 m <sup>2</sup>       | 27,0 m <sup>2</sup>        |
|          | <b>98,6 m<sup>2</sup></b> | <b>112,1 m<sup>2</sup></b> |

## Erdgeschoß Süd \*

|          | WohnflächenVO             | DIN-Norm 277              |
|----------|---------------------------|---------------------------|
| Wohnen   | 26,3 m <sup>2</sup>       | 26,3 m <sup>2</sup>       |
| Kochen   | 4,9 m <sup>2</sup>        | 4,9 m <sup>2</sup>        |
| Bad      | 5,0 m <sup>2</sup>        | 5,0 m <sup>2</sup>        |
| Flur     | 6,7 m <sup>2</sup>        | 6,7 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen | 15,3 m <sup>2</sup>       | 15,3 m <sup>2</sup>       |
| Terrasse | 7,5 m <sup>2</sup>        | 15,0 m <sup>2</sup>       |
|          | <b>65,7 m<sup>2</sup></b> | <b>73,2 m<sup>2</sup></b> |

\*) Alle Maße sind ca. - Angaben



Erdgeschoß Süd: Wohnen





Erdgeschoß Süd: Küche





# Erdgeschoß Wohnungen

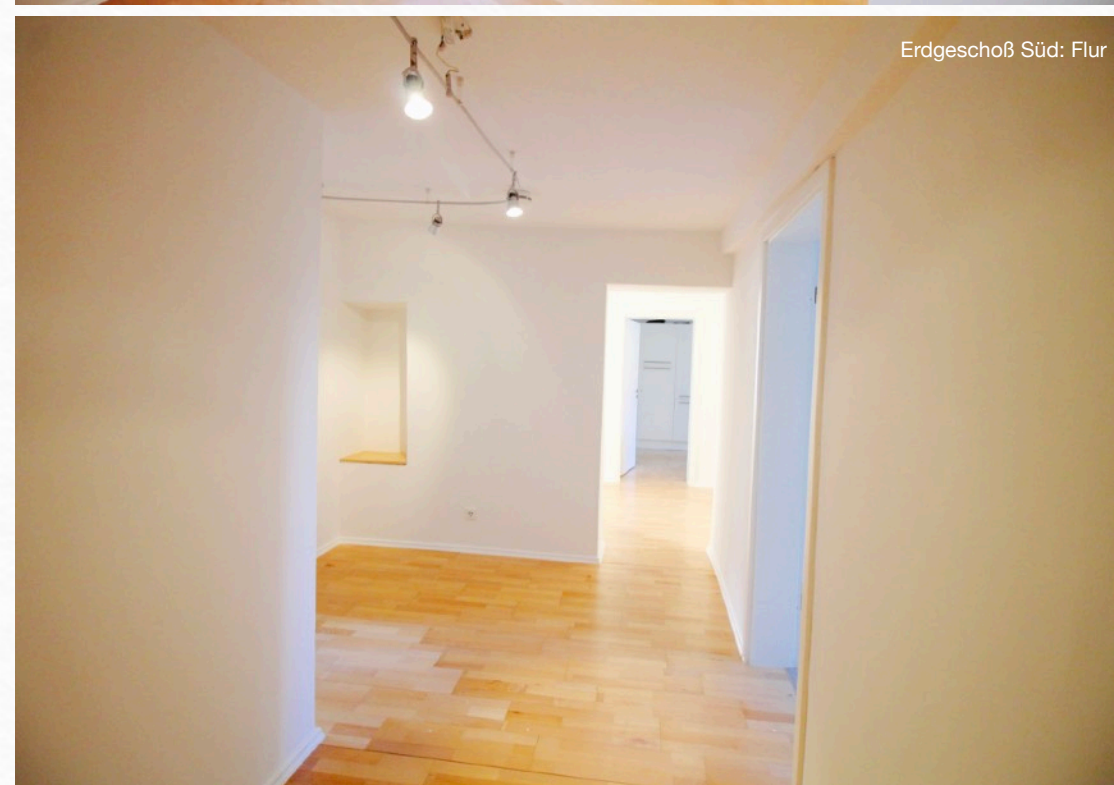
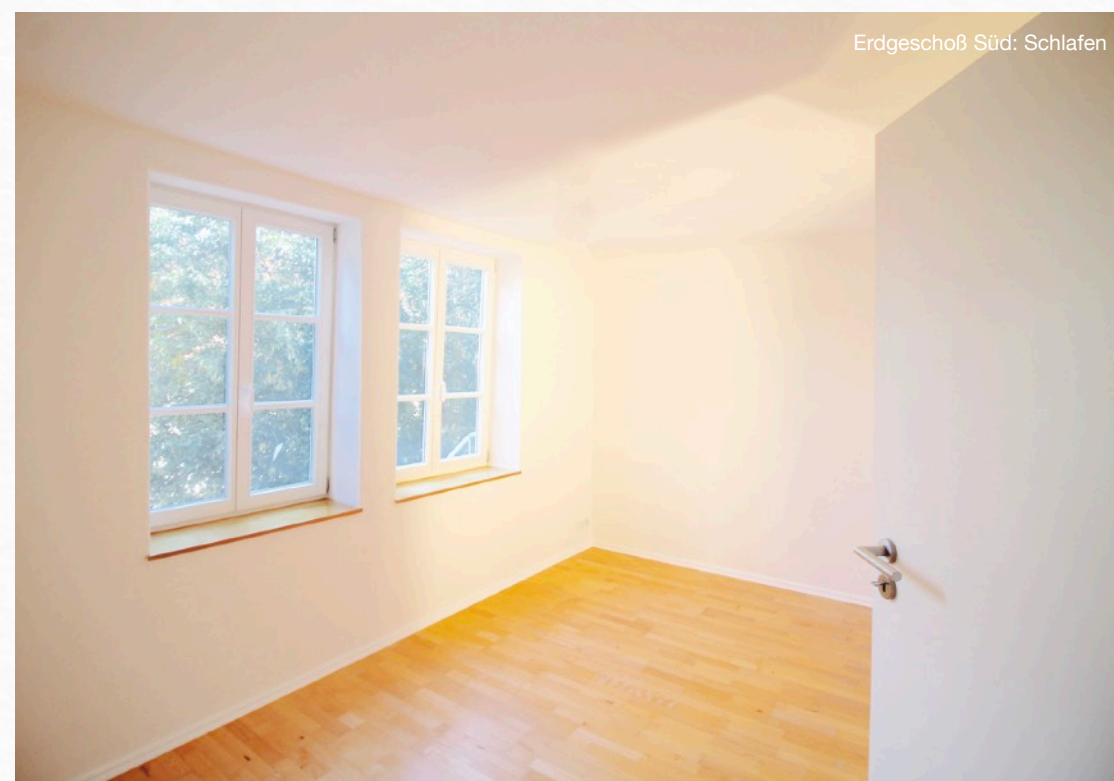
Die Erdgeschosswohnungen bieten einen Zugang zum Garten und haben ein schönes Licht.

## Flur und Grundbuch

|                                       |                                                                 |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Flurstücks-Nr. &amp; Gemarkung</b> | Gemeinde Morschen<br>Gemarkung Heina<br>Flur 21<br>Flurstück 34 |
| <b>Grundbuch-Blatt-Nr.</b>            | ???                                                             |

## Ausstattungsmerkmale

|                |                                                |
|----------------|------------------------------------------------|
| <b>Fenster</b> | 2-Verglasung, Holz-Fenster                     |
| <b>Parkett</b> | Fertigparkettin allen Räumen<br>(bis aufs Bad) |
| <b>Dusche</b>  | ebenerdig                                      |





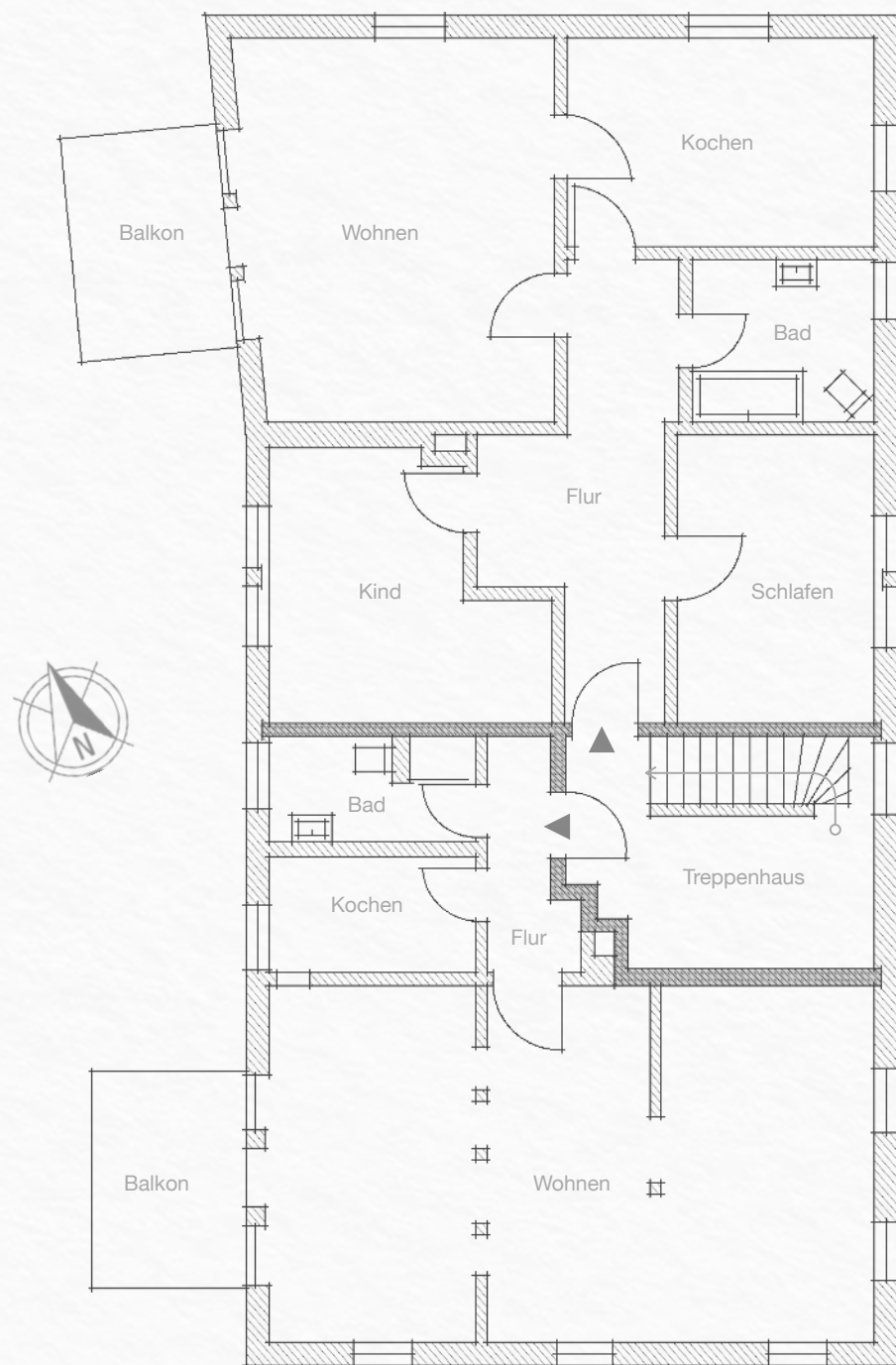


# Badezimmer

- Niedriger Einstieg Dusche
- zeitlose Fliesen
- Vollglas Duschtrennungen







## Obergeschoß Nord \*

|          | WohnflächenVO             | DIN-Norm 277              |
|----------|---------------------------|---------------------------|
| Wohnen   | 25,5 m <sup>2</sup>       | 25,5 m <sup>2</sup>       |
| Kochen   | 14,2 m <sup>2</sup>       | 14,2 m <sup>2</sup>       |
| Bad      | 6,7 m <sup>2</sup>        | 6,7 m <sup>2</sup>        |
| Flur     | 14,4 m <sup>2</sup>       | 14,4 m <sup>2</sup>       |
| Kind     | 13,9 m <sup>2</sup>       | 13,9 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen | 11,4 m <sup>2</sup>       | 11,4 m <sup>2</sup>       |
| Balkon   | 4,4 m <sup>2</sup>        | 8,8 m <sup>2</sup>        |
|          | <b>90,5 m<sup>2</sup></b> | <b>94,9 m<sup>2</sup></b> |

## Obergeschoß Süd \*

|        | WohnflächenVO             | DIN-Norm 277              |
|--------|---------------------------|---------------------------|
| Wohnen | 47,5 m <sup>2</sup>       | 47,5 m <sup>2</sup>       |
| Kochen | 5,3 m <sup>2</sup>        | 5,3 m <sup>2</sup>        |
| Bad    | 5,0 m <sup>2</sup>        | 5,0 m <sup>2</sup>        |
| Flur   | 4,0 m <sup>2</sup>        | 4,0 m <sup>2</sup>        |
| Balkon | 4,4 m <sup>2</sup>        | 8,8 m <sup>2</sup>        |
|        | <b>66,2 m<sup>2</sup></b> | <b>70,6 m<sup>2</sup></b> |

\*) Alle Maße sind ca. - Angaben



# Miete & Nebenkosten

|          | Nebenkosten  | Monatsmiete    |
|----------|--------------|----------------|
| EG Nord  | 200 €        | 530 €          |
| EG Süd   | 150 €        | 380 €          |
| OG Nord  | 100 €        | 495 €          |
| OG Süd   | 130 €        | 360 €          |
| DG Nord  | 130 €        | 410 €          |
| DG Süd * | 100 €        | 290 €          |
|          | <b>810 €</b> | <b>2.465 €</b> |

**Jahreskaltmiete:**

**29.580 €**

\*) = Subventionsmiete

## Fenster

Die Fenster haben so schmale Rahmen, dass sie sich perfekt in die historische Fassade einfügen.

Dabei schließen absolut dicht, und haben eine zeitgemäße 2-Scheiben-Verglasung.

Raum im Obergeschoß

© cp-schoene 2022

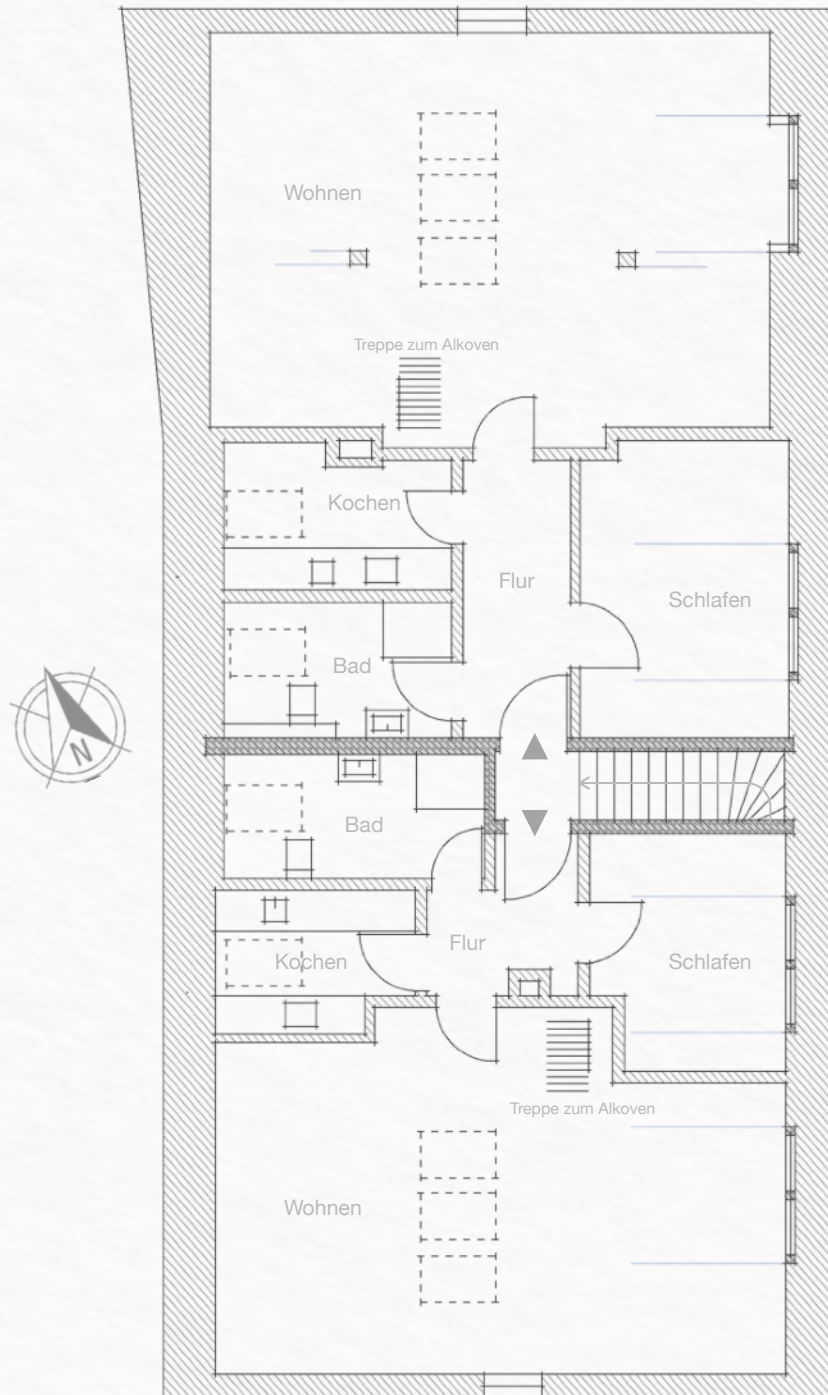


Obergeschoß Nord: Wohnen - Blick nach Ost



Obergeschoß Nord: Wohnen - Blick nach West





## Dachgeschoß Nord \*

WohnflächenVO

DIN-Norm 277

|          |                           |                           |
|----------|---------------------------|---------------------------|
| Wohnen   | 33,0 m <sup>2</sup>       | 42,2 m <sup>2</sup>       |
| Kochen   | 7,1 m <sup>2</sup>        | 7,1 m <sup>2</sup>        |
| Bad      | 6,5 m <sup>2</sup>        | 6,5 m <sup>2</sup>        |
| Flur     | 5,5 m <sup>2</sup>        | 5,5 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen | 11,3 m <sup>2</sup>       | 13,8 m <sup>2</sup>       |
| Alkoven  | 4,2 m <sup>2</sup>        | 14,0 m <sup>2</sup>       |
|          | <b>67,6 m<sup>2</sup></b> | <b>89,1 m<sup>2</sup></b> |

## Dachgeschoß Süd \*

WohnflächenVO

DIN-Norm 277

|          |                           |                           |
|----------|---------------------------|---------------------------|
| Wohnen   | 24,0 m <sup>2</sup>       | 38,5 m <sup>2</sup>       |
| Kochen   | 4,8 m <sup>2</sup>        | 4,8 m <sup>2</sup>        |
| Bad      | 5,3 m <sup>2</sup>        | 5,3 m <sup>2</sup>        |
| Flur     | 4,8 m <sup>2</sup>        | 4,8 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen | 8,2 m <sup>2</sup>        | 10,2 m <sup>2</sup>       |
| Alkoven  | 4,7 m <sup>2</sup>        | 9,3 m <sup>2</sup>        |
|          | <b>51,8 m<sup>2</sup></b> | <b>72,9 m<sup>2</sup></b> |

\*) Alle Maße sind ca. - Angaben



Dachgeschoß Nord: Wohnen





Dachgeschoß Nord: Schlafen

# Dachgeschoß

In den Dachgeschoss-Wohnungen führt ein kleine Spartreppe zu einem Alkoven, auf dem man gut schlafen kann.

## Modernisierungen

|                                                             |      |
|-------------------------------------------------------------|------|
| <b>Neue Zentralheizung</b><br>(Gemeinschaftseigentum)       | 2018 |
| <b>Neuer Balkon und Balkenlager</b><br><b>Terrasse Nord</b> | 2018 |
| <b>Parkett erneuert Obergeschoß</b>                         | 2021 |
| <b>Fassade gestrichen</b>                                   | 2022 |



Dachgeschoß Süd: Wohnen



# Telekommunikation

**Internetgeschwindigkeit** DSL 16.000 MBit/s

**Internetanbieter** Telekom

**Fernsehanschluss** Satellitenanlage

# Energieausweis

**Energieausweis-Art** Verbrauchsausweis

**Energieausweis gültig bis** 17.03.2032

**End-Energieverbrauch** 105,8 kWh/(m²\*a)

**Energieeffizienzklasse** A/B/C/**D**/E/F/G/H

**Energieträger** Gas

# Heizung

**Baujahr Heizung** 2018

**Befuerung** Gas Zentralheizung

**Heizungsart** Fußbodenheizung





## ZUSAMMENFASSUNG \*

|         | WohnflächenVO              | DIN 277                    |
|---------|----------------------------|----------------------------|
| EG Nord | 98,6 m <sup>2</sup>        | 112,1 m <sup>2</sup>       |
| EG Süd  | 65,7 m <sup>2</sup>        | 73,2 m <sup>2</sup>        |
| OG Nord | 90,5 m <sup>2</sup>        | 94,9 m <sup>2</sup>        |
| OG Süd  | 66,2 m <sup>2</sup>        | 70,6 m <sup>2</sup>        |
| DG Nord | 67,6 m <sup>2</sup>        | 89,1 m <sup>2</sup>        |
| DG Süd  | 51,8 m <sup>2</sup>        | 72,9 m <sup>2</sup>        |
|         | <b>440,4 m<sup>2</sup></b> | <b>512,8 m<sup>2</sup></b> |
| Keller  |                            | 120,0 m <sup>2</sup>       |

\*) Alle Maße sind ca. - Angaben





Ausblick nach Osten





Ausblick nach Westen











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