



# EXPOSE

Verkaufsobjekt – Brauerstraße 7, OT Oranienbaum

## **Verkaufsobjekt - Brauerstraße 7, OT Oranienbaum, 06785 Oranienbaum-Wörlitz**

Lage des Objektes: Landkreis Wittenberg, Stadt Oranienbaum-Wörlitz,  
OT Oranienbaum, Brauerstraße 7

Angaben zum Grundstück: Gemarkung Oranienbaum Flur 2 Flurstück 272  
Größe 455 m<sup>2</sup>, bebaut, Eigentümer Stadt Oranienbaum-Wörlitz

### Kurzbeschreibung des Objektes

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein ca. 1900 errichtetes teilunterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Der Dachraum ist nicht ausgebaut. Das Objekt befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Historischer Stadtkern mit Schloss“, Ausweisung im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen.

Größe des Grundstücks: 455 m<sup>2</sup>

### Erschließungszustand

Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden, d.h. Gas-, Wasser-, Abwasser- und Elektroanschluss.

### Rechtsverhältnisse

Eigentümer: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Belastung GB-Blatt 2. Abt.: lastenfrei

3. Abt.: lastenfrei

### Nutzungsverhältnisse

Miet- und Pachtverträge: 3 von 6 Wohneinheiten sind vermietet

### Infrastruktur / Verkehrsanbindung

Der Ortsteil Oranienbaum liegt ca. 8 km südlich der Elbe im Biosphärenreservat „Mittelelbe“, ca. 10 km östlich der Stadt Dessau-Roßlau und ca. 25 km südlich der Stadt Lutherstadt Wittenberg. Der OT Oranienbaum liegt an der B 107 von Gräfenhainichen zur Anschlussstelle Dessau-Ost der A 9 sowie der L 131 nach Lutherstadt Wittenberg, L 132 nach Radis und L 133 nach Dessau-Roßlau über Vockerode.

Neben vielfältigen Angeboten an Freizeitmöglichkeiten, Sport – und Bildungseinrichtungen (Grundschule und Gesamtschule im Gartenreich) sowie Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche hat der Ortsteil Oranienbaum aufgrund seiner Lage auch Ruhe und Erholung zu bieten.

### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	gemauerte Bankette oder Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellerdecke – massiv über dem EG wohl traditionell hergestellte Holzbalkendecken
Treppen:	Kellertreppe gemauert, sonst traditionell hergestellte Holztreppe
Dach:	zimmermannsmäßig hergestellter Dachstuhl, Dacheindeckung aus Betondachsteinen

### Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in zentrales Abwassernetz
Elektroinstallation:	einfache bis normale Ausstattung, ausreichende Anzahl an Steckdosen, teilweise verschlissen
Heizung:	eine Warmwasserumlaufheizung mit Gas-Etagenheizung in der Wohnung im EG links, sonst Kohleöfen

### Raumausstattung

Bodenbeläge:	Fußböden sind mit diversen Belägen versehen, weit überwie- gend verschlissen, teils Fliesen, teils PVC-Belag
Wandbekleidungen:	Tapete, Küche teilweise im Arbeitsbereich gefliest, Bad ca. 1,60 m hoch gefliest
Deckenbekleidung:	Tapete, Anstrich, Putz
Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung
Türen:	einfache Holzfüllungstüren/Holz Futtertüren (erheblich beschädigt)
sanitäre Installation:	es sind einfache Bäder in den jeweiligen Wohnungen vorhanden

### Nebengebäude

Es sind einfache Nebengebäude vorhanden, mit Wellasbestdeckung.

**Kaufpreis:** **Für die Liegenschaft besteht ein Mindestpreis von 59.000,00 €**  
Zu Lasten des Käufers gehen alle Notar- und Gerichtskosten sowie alle mit der Durchführung des abschließenden Kaufvertrages entstehenden sonstigen Gebühren und Kosten und die Grunderwerbssteuer.

weitere Hinweise Das Exposé wurde erstellt unter Nutzung des Verkehrswertgutachtens des ö.b.u.v. Sachverständigen Herrn R. Kurz vom 28.05.2020.  
Für den Inhalt und Richtigkeit der Unterlagen sowie obiger Angaben wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Das Verkaufsobjekt wird übernommen, wie sie steht und liegt.

Anlage

Bilddokumentation

Lageplan

Besichtigung: nach Absprache