## 39249 Tornitz OT Werkleitz

# Einfamilienhaus mit Saaleblick

**29.000 €**
Kaufpreis

**59 m²**
Wohnfläche

**762 m²**
Grundstücksfläche

**2**
Zimmer

HEIKO KAISER
IMMOBILIEN
HAUSVERWALTUNG

## Ihr Ansprechpartner

**Heiko Kaiser Immobilien & Hausverwaltung**
Heiko Kaiser
Tel.: 03496-211445
kaiser@hkimmo.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 59 m² |
| Grundstücksfläche | 762 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Wohneinheiten | 1 |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1900 |
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 29.000 € |
| provisionspflichtig | ✕ |
| Aussen-Courtage | käuferprovisions |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Baujahr (Haus) | 1900 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Ausstattung

### Beschreibung zur Ausstattung

- 2 Zimmer im Erdgeschoss, plus Diele, Flur, Küche und Bad.
- Bodenbeläge: Fliesen und PVC.
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden.
- Heizung: Fußbodenheizung (defekt, erneuerungsbedürftig), Handtuchheizkörper im Bad.
- Sanitär: Wandhängendes WC, Waschbecken, ebenerdige Dusche.
- Elektro: Einfache Installation.
- Besonderheiten: Nicht ausgebautes Dachgeschoss, Terrasse, Nebengebäude (85 m² BGF) mit Werkstatt- oder Lagerpotenzial, großer Garten mit Baumbestand und Hundezwinger.
- Anschlüsse: Trinkwasser, Strom, Gas, Abwasser öffentl. Netz

## Beschreibung

Dieses charmante freistehende Einfamilienhaus mit separatem Nebengebäude und direkter Lage an der Saale bietet Ihnen einzigartiges Wohnen im Grünen. Das Haus verfügt über ein Erdgeschoss mit Diele, Flur, Küche, Bad, zwei Zimmern und einem Heizungsraum. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet somit Potenzial für individuelle Gestaltung. Eine nicht überdachte Terrasse lädt zum Entspannen ein.
Das Angebot umfasst zwei Flurstücke mit insgesamt 762 m², wovon ein Teil direkt hinter dem Deich an der Saale liegt. Das Haus wurde um 1900 erbaut und teilweise modernisiert, u.a. mit neuen Kunststofffenstern (1994–1996). Die Fassade wurde mit einer Wärmedämmung versehen.
Die Bausubstanz ist solide, jedoch sind Renovierungsarbeiten erforderlich.
Wichtig zu wissen. Angebot im Wege der Zwangsversteigerung.

## Lage

Das Haus befindet sich in Tornitz-Werkleitz, einem ruhigen Ortsteil der Einheitsgemeinde Barby (Elbe) mit ca. 566 Einwohnern. Tornitz liegt idyllisch an einer Flussschlinge der Saale, unmittelbar vor deren Mündung in die Elbe, und ist Teil des Biosphärenreservats Mittelelbe. Die Lage ist verkehrsgünstig:
- Autobahnanschluss: A14 (ca. 30 km, Anschlussstelle Calbe/Saale)
- Bundesstraßen: B246a (ca. 17 km)
- Nächste größere Städte: Barby (6 km), Calbe/Saale (10 km), Schönebeck/Elbe (20 km), Magdeburg (40 km), Dessau (45 km)
- Einkaufsmöglichkeiten: In Groß Rosenburg (3 km) und Barby (6 km) finden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs. Umfassende Einkaufszentren, Cafés und Dienstleister sind in Calbe/Saale (10 km) vorhanden.
- Bildungsangebote: Grundschulen in Barby (5 km) und Gnadau, weiterführende Schulen in Barby. Kindertagesstätte "Märchenland" in Groß Rosenburg (3,5 km).
- ÖPNV: Buslinie 131 nach Barby und Calbe/Saale
- Naherholung: Direkter Zugang zur Saale, Rad- und Wanderwege im Biosphärenreservat.

## Sonstige Angaben

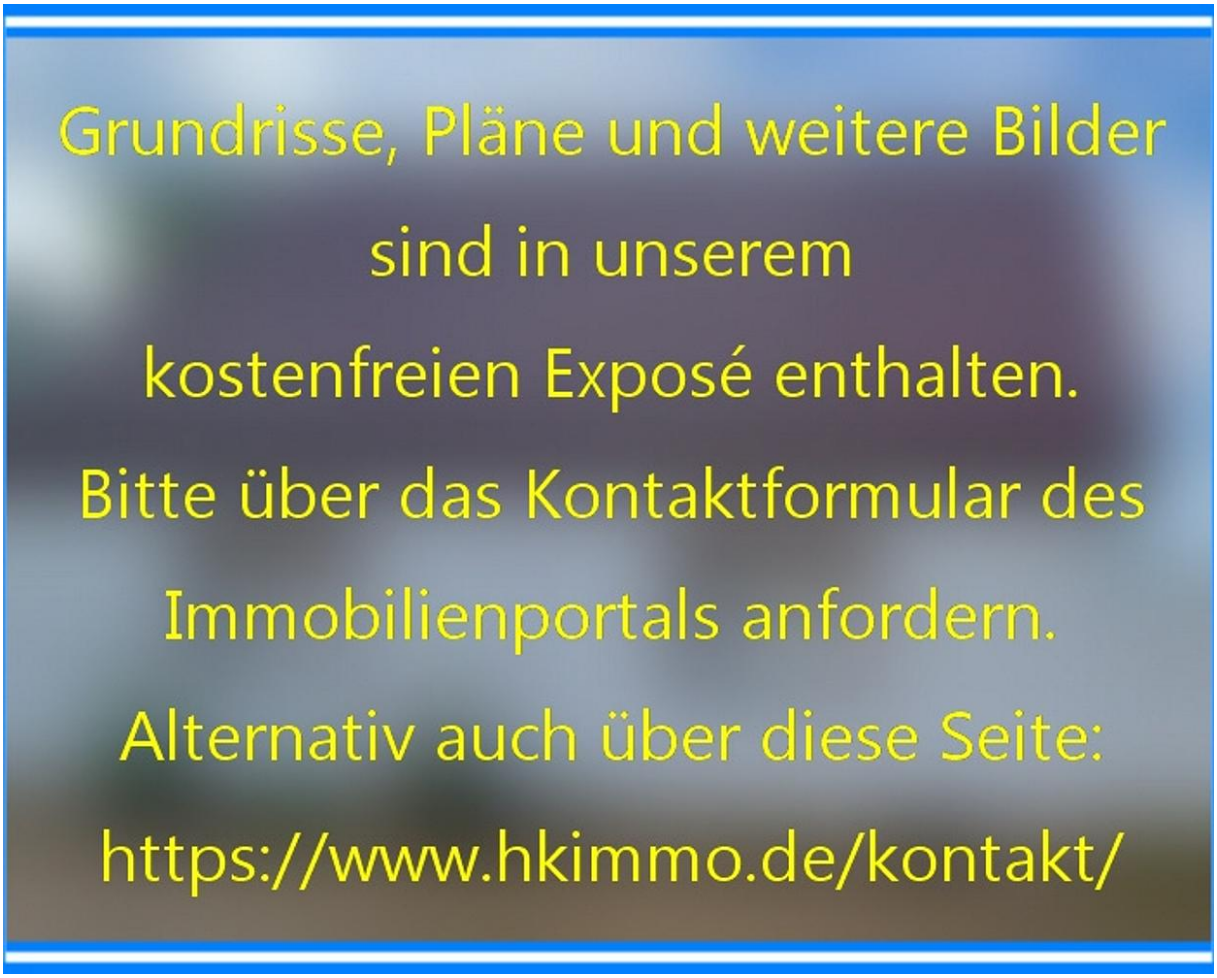
Achtung ! Immobilie aus der Zwangsversteigerung !
Nähere Informationen und Unterlagen zum Objekt erhalten Sie direkt von uns als Beauftragten des Gläubigers.
Soweit es möglich ist, bieten wir Ihnen eine Innenbesichtigung des Objektes an.
Gern prüfen wir für Sie auch den Kauf außerhalb der Zwangsversteigerung.

Die in diesen Zwangsversteigerungsverfahren zu beachtenden Werte sind:
* € 29.000,00 - Verkehrswert
* € 20.300,00 - 7/10 Gläubigerschutzgrenze
* € 14.500,00 - 5/10 Schuldnerschutzgrenze
* € 29.000,00 - möglicher Kaufpreis
* Es ist KEINE Maklerprovision zu zahlen. Das Angebot ist daher provisionsfrei.

Im Angebot fehlen die Angaben zum Energieausweis.
Auf diesem Weg verweisen wir auf die Ausführungen dazu auf unserer Webseite unter
https://www.hkimmo.de/geg2024/
Heiko Kaiser Immobilien & Hausverwaltung
Tel.: 03496-211445

Aktenzeichen: K 4811
Gern erwarten wir Ihren Anruf oder Ihre Anfrage per Mail oder Post.

www.hkimmo.de


Grundrisse, Pläne und weitere Bilder
sind in unserem
kostenfreien Exposé enthalten.
Bitte über das Kontaktformular des
Immobilienportals anfordern.
Alternativ auch über diese Seite:
https://www.hkimmo.de/kontakt/