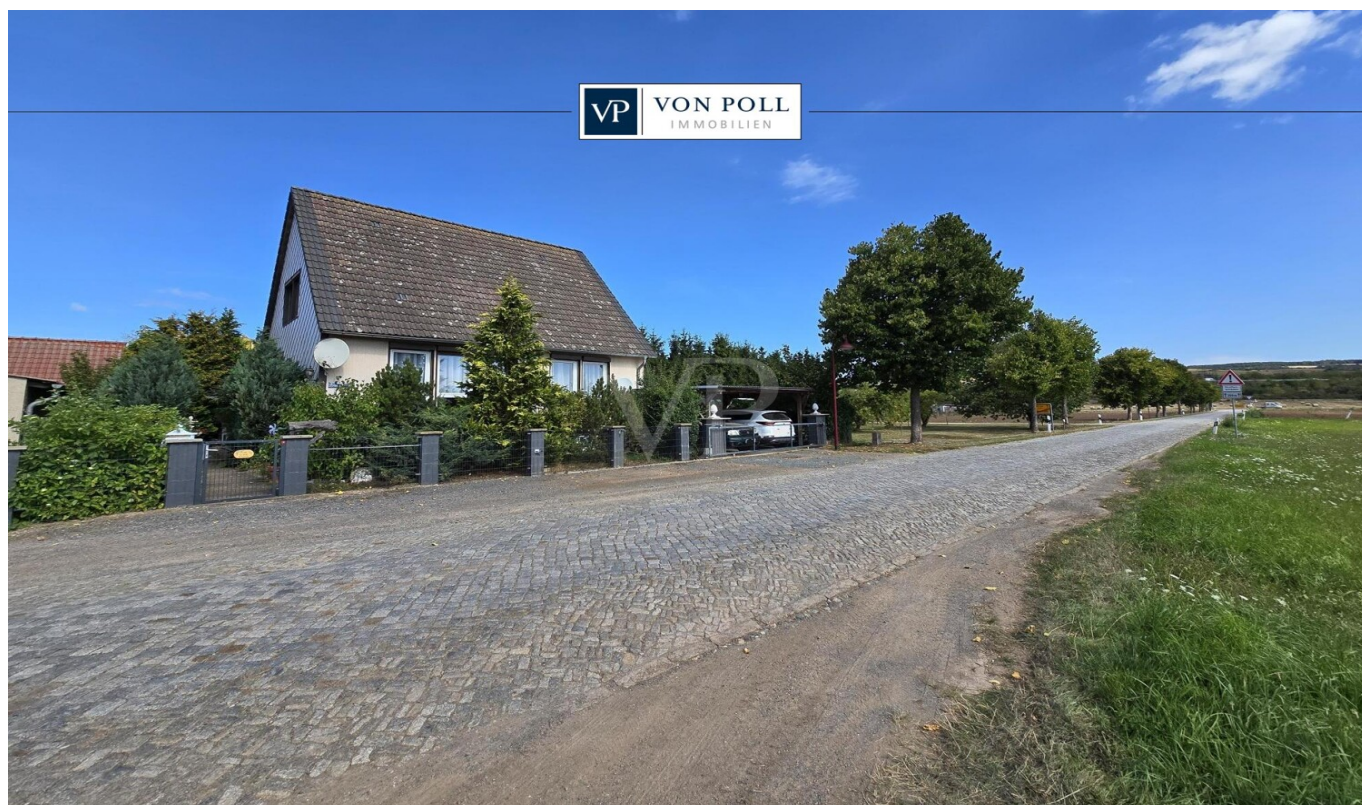


Bennungen / Bösenrode

# Kyffhäuserblick - Lichtdurchflutetes Familienleben mit Wintergarten, Sauna & neuer Holzpellettheizung

Objektnummer: 25461017



KAUFPREIS: 120.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 600 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25461017    |
| Wohnfläche   | ca. 155 m²  |
| Dachform     | Satteldach  |
| Zimmer       | 5           |
| Baujahr      | 1978        |
| Stellplatz   | 2 x Carport |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 120.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Fertigteile                                                               |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                 |

Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet         | Endenergieverbrauch         | 151.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Pelletheizung  | Baujahr laut Energieausweis | 1978           |



Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Die Immobilie





Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Die Immobilie





Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Die Immobilie





Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Die Immobilie





Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Die Immobilie





Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Die Immobilie





Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Die Immobilie





Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutetes Familienleben mit Wintergarten, Sauna und Gartenfreude

In ländlicher Wohnlage präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1978. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> und einem ca. 600 m<sup>2</sup> umfassenden Grundstück bietet die Immobilie ein zeitgemäßes Zuhause für Käufer, die Komfort, Funktionalität und ein angenehmes Wohnumfeld schätzen.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und überzeugt mit fünf geräumigen Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Herzstück des Hauses bildet das helle Wohn- und Esszimmer mit einem wunderschönen Blick auf das nahegelegene Kyffhäuser-Denkmal.

Der offene Küchenbereich grenzt direkt an das Wohnzimmer an und wurde umfassend modernisiert sowie 2022 mit neuen Deckenverkleidungen ausgestattet.

Die jüngste Maßnahme von 2023 ist der modernisierte Wintergartenanbau im Erdgeschoß inklusive dreifach verglaster Kunststofffenster, der den Wohnwert des Hauses weiter erhöht. Dieser lichtdurchflutete Bereich schafft zusätzlichen Wohnraum und bietet einen schönen Ausblick in den romantischen Garten mit Schatten spendenden Sitzcken. Ein weiteres Highlight ist die Holzsauna im Keller von 2019.

Im Erdgeschoss befinden sich ferner ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet, sowie ein modernes Badezimmer. Das Obergeschoss beherbergt zwei weitere großzügige Zimmer, die aktuell als Gästezimmer sowie als Schlafzimmer mit kleinem Bad und herrlichen Blick Richtung Kyffhäusergebirge genutzt werden.

Das gesamte Haus präsentiert sich in gepflegtem Zustand und wurde regelmäßig instandgehalten sowie modernisiert. Die Kernsanierung erfolgte 2009. Im Zuge dessen wurden nicht nur die technischen Anlagen, sondern auch die Einbaufenster ausgetauscht. Verbaut wurden hochwertige Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung, die für eine angenehme Atmosphäre und eine gute Energieeffizienz sorgen.

Die Zentralheizung wurde 2020 durch eine moderne Holzpelletheizung ergänzt – die Versorgung mit Holzpellet erfolgt z.Z. praktisch durch das nahegelegene Berga mit

eigenem Pellet-Lager. Somit profitieren Sie von zeitgemäßer Heiztechnik und Effizienz.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer zeitgemäßen, normalen Ausstattungsqualität. Helle Bodenbeläge, eine gepflegte Einbauküche und die durchdachte Verbindung von Wohn- und Außenbereich schaffen ansprechende Wohnbedingungen. Das Grundstück ist weitläufig angelegt, bietet ausreichend Platz für Freizeit, Gärtnern und Erholung. Eine Garage und ein Stellplatz direkt am Haus sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück und ein eigener Hühnerstall freut sich auf neue gefiederte Bewohner.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich hervorragend für Paare oder Familien, die Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort im ländlichen Raum mit guter Infrastruktur legen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung gerne von der dörflichen Atmosphäre und den Möglichkeiten dieses Hauses überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Ausstattung und Details

Modernisierungsmaßnahmen:

2009 Kernsanierung

2009 Badsanierung EG und DG

2009 Austausch Einbau neu Fenster Kunststoff Isoverglasung 2-fach

2010 Ausbau Terrasse

2012 Fassadenarbeiten mit Dämmung und Verkleidung

2019 Einfriedung Straßenseite mit Errichtung Zaunanlage

2019 Einbau Sauna

2020 Austausch Einbau neu Holzpellettheizung

2020 Deckenverkleidung neu Wohnzimmer und Küchenbereich

2022 Errichtung Doppelcarport mit Zufahrt und elektr. Schiebetor

2022 Errichtung Solarpaneel (Balkonkraftwerk) 2KW

2023 Anbau Ausbau zu Wintergarten mit Fenster neu Kunststoff Isoverglasung 3-fach



Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Alles zum Standort

Bösenrode ist ein Ortsteil der Gemeinde Berga (Kyffhäuser) im Landkreis Mansfeld-Südharz in Sachsen-Anhalt.

Bösenrode liegt zwischen Südharz und Kyffhäusergebirge an der Thyra, über die in der Nähe die Thyratalbrücke der Bundesautobahn 38 führt. Unten in der Helmeniederung befinden sich wertvolles Ackerland, die Bahntrasse von Halle nach Nordhausen und die Landesstraße 3080.

Das Dorf Bösenrode wurde 1274 erstmals urkundlich erwähnt.

Die Adelsfamilie von Rüxleben war ansässig im Ort.

Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: [nordhausen@von-poll.com](mailto:nordhausen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)