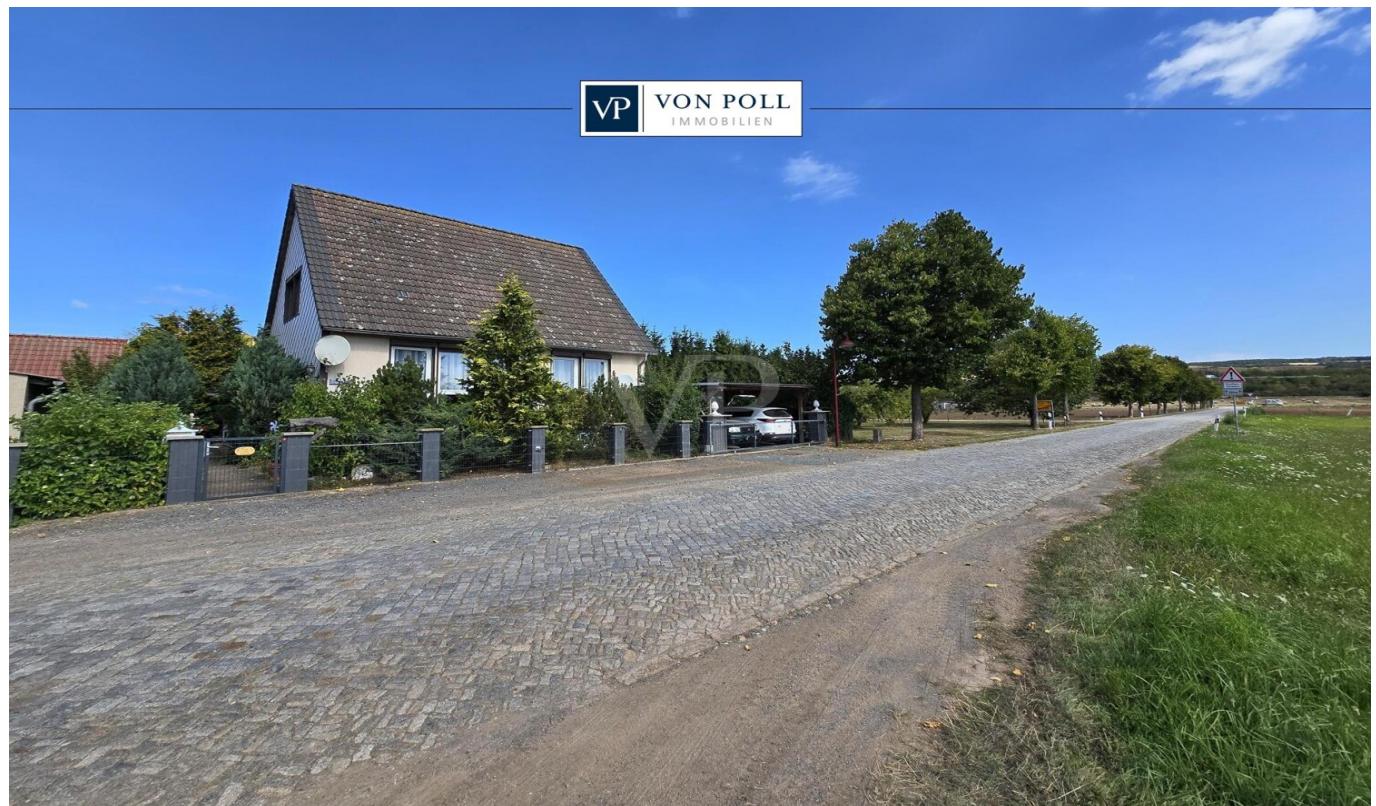


Bennungen / Bösenrode

## Kyffhäuserblick - Light-flooded family life with conservatory, sauna & new wood pellet heating

*Property ID: 25461017*



**PURCHASE PRICE: 120.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 600 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode**

## At a glance

Property ID	25461017	Purchase Price	120.000 EUR
Living Space	ca. 155 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1978	Construction method	Prefabricated components
Type of parking	2 x Car port	Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Pellet	Final energy consumption	151.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.08.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	1978

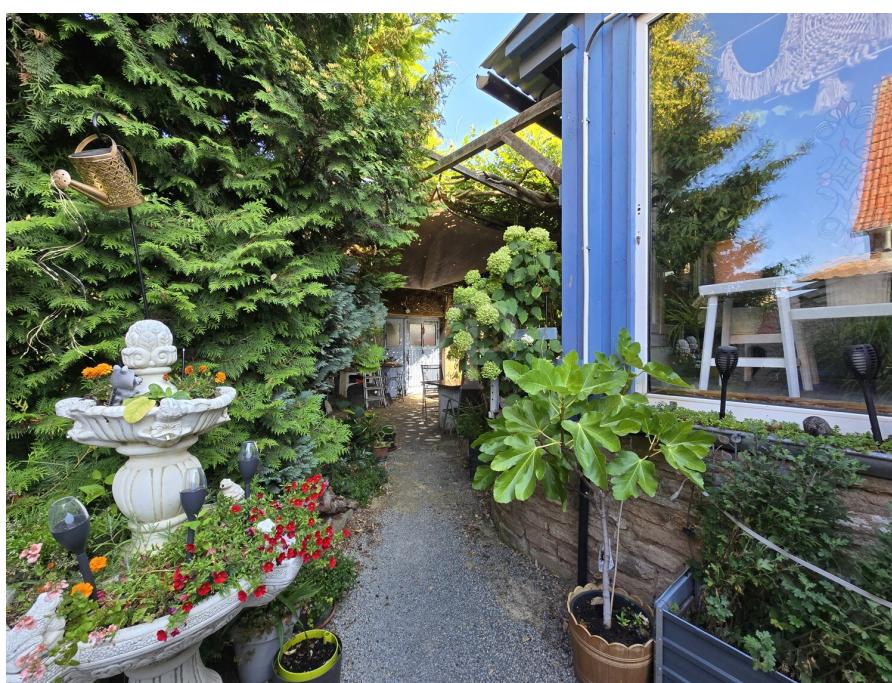
Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## The property



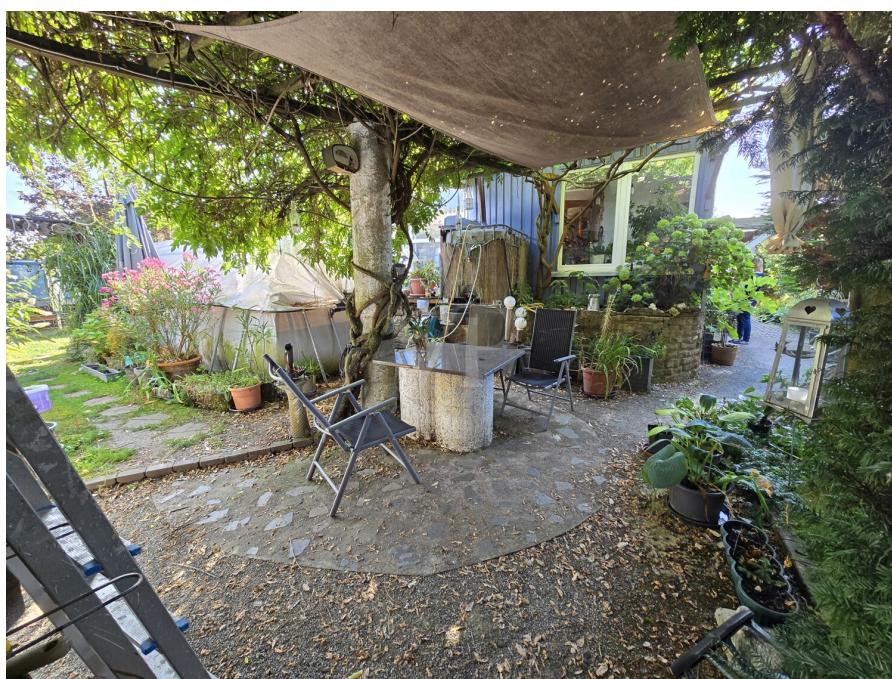
Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## The property



Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## The property



Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## The property



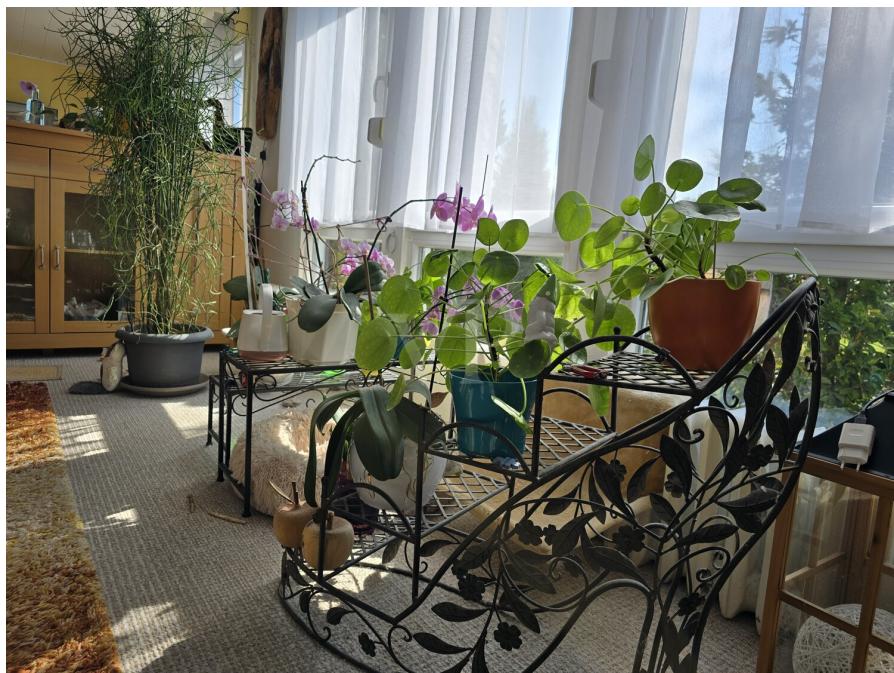
Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## The property



Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## The property



Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## The property



Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## The property



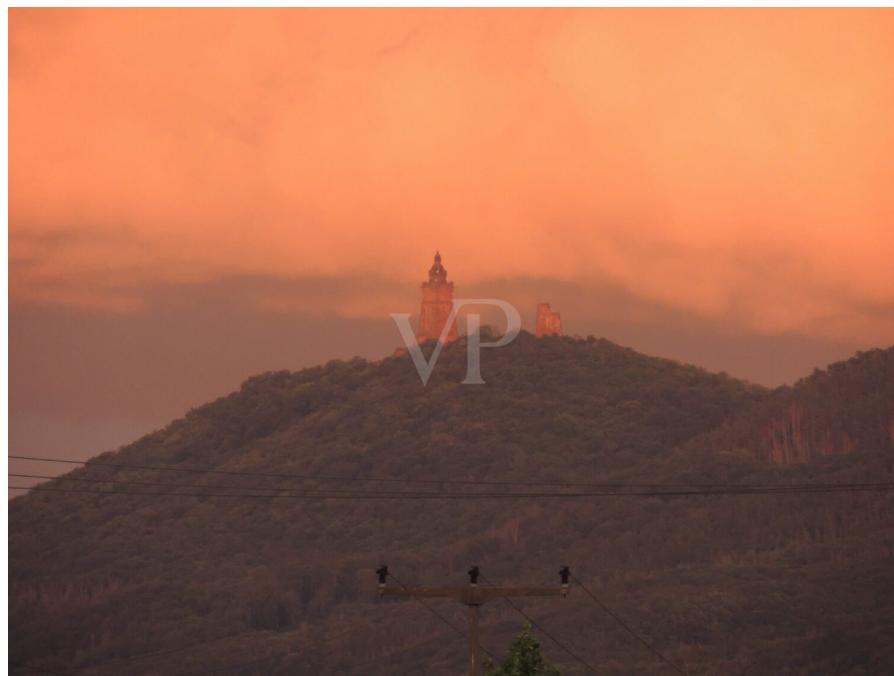
Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## The property



Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## The property



Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## The property



Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode**

## A first impression

Light-filled family life with a conservatory, sauna, and garden delights. This well-maintained detached house, built in 1978, is situated in a rural residential area. With a generous living space of approximately 155 m<sup>2</sup> and a plot of approximately 600 m<sup>2</sup>, the property offers a contemporary home for buyers who appreciate comfort, functionality, and a pleasant living environment. The thoughtfully designed layout features five spacious rooms, offering a variety of uses. The heart of the house is the bright living and dining room with a beautiful view of the nearby Kyffhäuser Monument. The open-plan kitchen area adjoins the living room and was comprehensively modernized, including new ceiling panels in 2022. The most recent addition, completed in 2023, is the modernized conservatory extension on the ground floor, complete with triple-glazed PVC windows, which further enhances the home's appeal. This light-filled space provides additional living area and offers a lovely view of the romantic garden with its shaded seating areas. Another highlight is the wooden sauna in the basement, installed in 2019. The ground floor also features an additional room, ideal as a study or guest room, as well as a modern bathroom. The upper floor houses two further spacious rooms, currently used as a guest room and a bedroom with a small bathroom and a magnificent view towards the Kyffhäuser Mountains. The entire house is in excellent condition and has been regularly maintained and modernized. A complete renovation was carried out in 2009. During this renovation, not only were the technical systems replaced, but also the windows. High-quality, double-glazed PVC windows were installed, ensuring a pleasant atmosphere and good energy efficiency. In 2020, the central heating system was supplemented with a modern wood pellet heating system – the wood pellet supply is currently provided by the nearby town of Berga, which has its own pellet storage facility. This allows you to benefit from state-of-the-art heating technology and efficiency. The house's furnishings meet current, standard quality standards. Light-colored flooring, a well-maintained fitted kitchen, and the thoughtful integration of indoor and outdoor spaces create an inviting living environment. The spacious grounds offer ample room for leisure, gardening, and relaxation. A garage and a parking space directly adjacent to the house provide convenient parking, and a private chicken coop awaits new feathered residents. This detached house is ideal for couples or families who value modern living comfort in a rural setting with good infrastructure. We invite you to experience the village atmosphere and the potential of this home for yourself during a viewing. We look forward to your inquiry!

Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Details of amenities

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 Holzpelletheizung
- 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

**Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode**

## All about the location

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.

**Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode**

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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