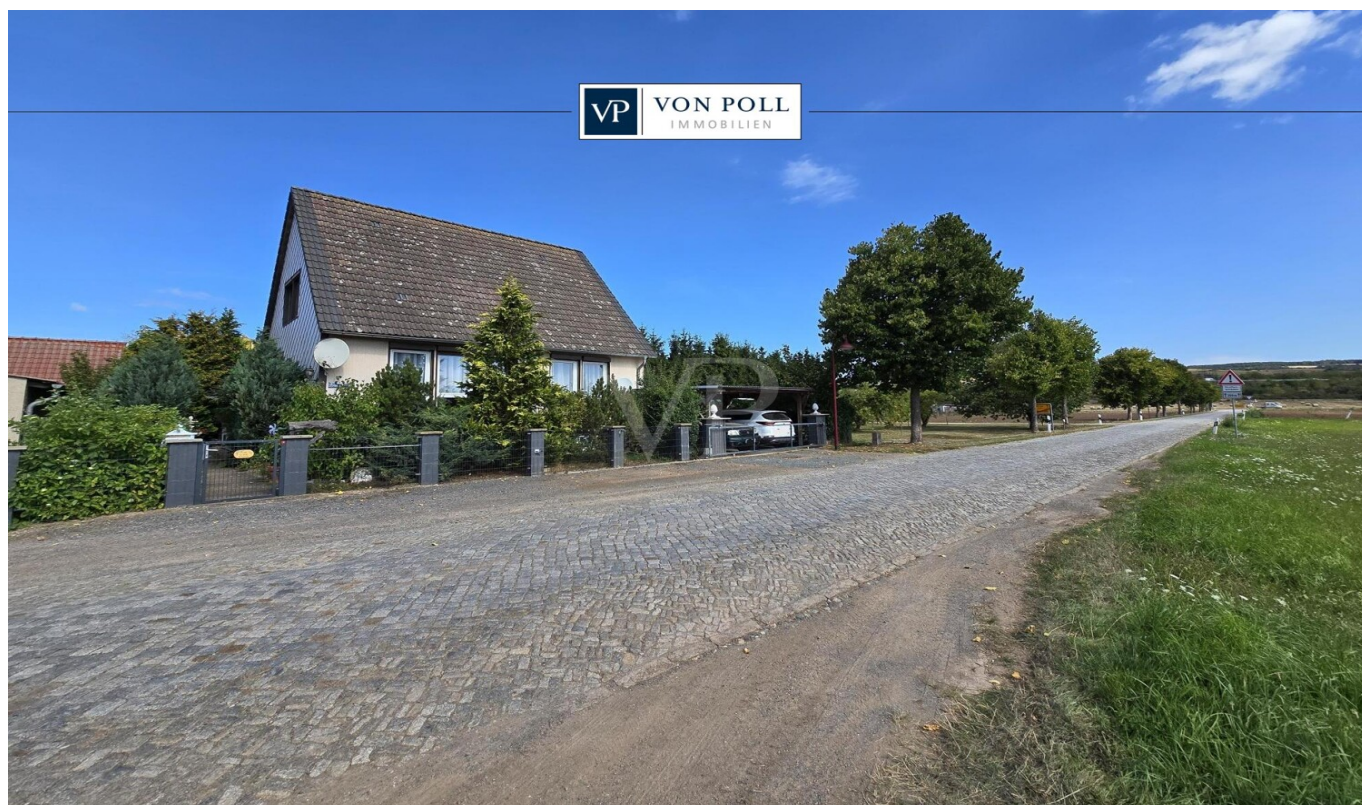


Bennungen / Bösenrode

## Kyffhäuserblick - Une vie de famille baignée de lumière avec véranda, sauna et nouveau chauffage aux granulés de bois

CODE DU BIEN: 25461017



PRIX D'ACHAT: 120.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 600 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25461017
Surface habitable	ca. 155 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Année de construction	1978
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	120.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Granulé
Certification énergétique valable jusqu'au	10.08.2035
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	151.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

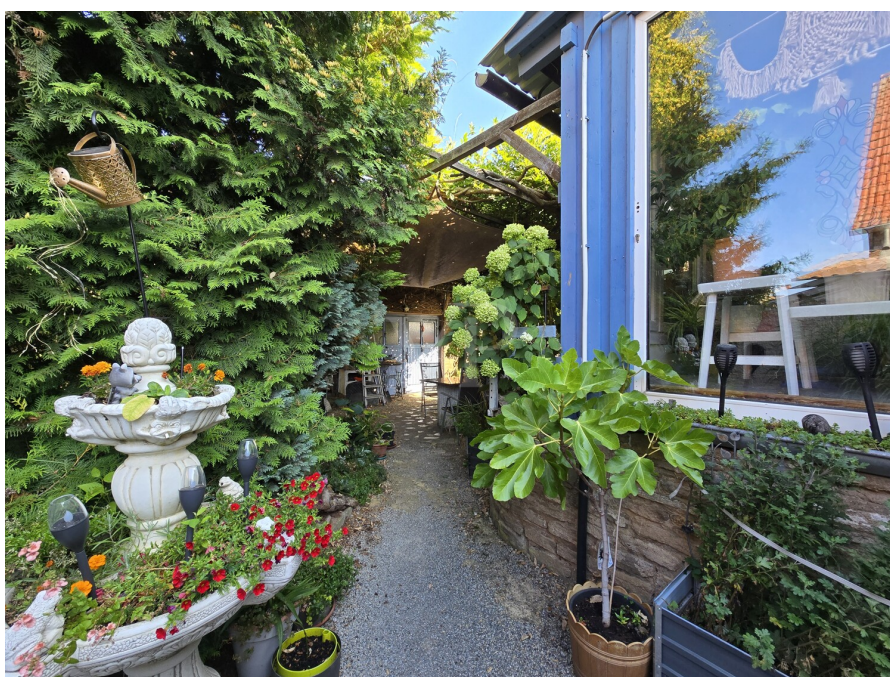
CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode**

## Une première impression

Une vie de famille lumineuse, agrémentée d'une véranda, d'un sauna et d'un jardin enchanteur. Cette maison individuelle, construite en 1978 et parfaitement entretenue, est située dans un quartier résidentiel champêtre. Offrant une surface habitable généreuse d'environ 155 m<sup>2</sup> et un terrain d'environ 600 m<sup>2</sup>, cette propriété propose une maison contemporaine idéale pour les acquéreurs appréciant le confort, la fonctionnalité et un cadre de vie agréable. Son agencement bien pensé comprend cinq pièces spacieuses aux multiples possibilités d'utilisation. Le cœur de la maison est un séjour/salle à manger lumineux offrant une vue imprenable sur le monument Kyffhäuser. La cuisine ouverte, attenante au séjour, a été entièrement modernisée en 2022, notamment avec de nouveaux panneaux de plafond. Plus récemment, en 2023, une véranda modernisée au rez-de-chaussée, équipée de fenêtres en PVC triple vitrage, a été ajoutée, sublimant le charme de la maison. Cet espace baigné de lumière offre une surface habitable supplémentaire et une vue agréable sur le jardin romantique agrémenté de coins salons ombragés. Un autre atout majeur est le sauna en bois installé au sous-sol en 2019. Le rez-de-chaussée comprend également une pièce supplémentaire, idéale comme bureau ou chambre d'amis, ainsi qu'une salle de bains moderne. À l'étage, deux autres pièces spacieuses, actuellement aménagées en chambre d'amis et en chambre avec une petite salle de bains et une vue imprenable sur les montagnes de Kyffhäuser. La maison est en excellent état et a fait l'objet d'un entretien et d'une modernisation réguliers. Une rénovation complète a été réalisée en 2009. Lors de ces travaux, non seulement les systèmes techniques, mais aussi les fenêtres ont été remplacés. Des fenêtres en PVC double vitrage de haute qualité ont été installées, garantissant une atmosphère agréable et une bonne isolation thermique. En 2020, le système de chauffage central a été complété par un système de chauffage à granulés de bois moderne.

L'approvisionnement en granulés est assuré par la ville voisine de Berga, qui possède son propre dépôt. Vous bénéficiez ainsi d'une technologie de chauffage performante et à la pointe de la technologie. Le mobilier de la maison répond aux normes de qualité actuelles. Un sol clair, une cuisine équipée en parfait état et une harmonieuse transition entre intérieur et extérieur créent un cadre de vie chaleureux et accueillant. Le vaste terrain offre un espace généreux pour les loisirs, le jardinage et la détente. Un garage et une place de parking attenante à la maison facilitent le stationnement, et un poulailler privé attend ses futurs pensionnaires à plumes. Cette maison individuelle est idéale pour les couples ou les familles qui apprécient le confort moderne dans un cadre champêtre doté d'infrastructures de qualité. Nous vous invitons à découvrir par vous-même l'atmosphère paisible du village et le potentiel de cette maison lors d'une visite. Nous restons à votre disposition pour toute question !

CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25461017 - 06536 Bennungen / Bösenrode

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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