



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-TB-52205

Ruhiges Familienidyll und viel Platz. Zwei wirtschaftlich getrennte Häuser+ Garten zum Einheitspreis

Eckdaten

Kaufpreis

293.000,00 €

Kaufpreis pro m²

1.302,22 €

Provision

3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	225,0 m²
Nutzfläche	108,0 m²
Grundstücksfläche	794,0 m²
Gesamtfläche	323,0 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1925
Zustand	Teilsaniert
Letzte Modernisierung	2019
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Dielen, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuern	Gas
Stellplatzart	Garage, Carport, Außenstellplatz
Gartennutzung	
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

05.12.2032

157

Gas

E

06.12.2022

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die Häuser stehen in ruhiger Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr am Ortsrand. Zentrum und Kurpark sind in wenigen Minuten erreichbar.

Wenige Schritte also in die Natur und wenige Kilometer zu den Autobahnen 9 und 4.

Das Heilbad Bad Klosterlausnitz ist ein hoch anerkanntes Heilbad und verfügt neben dem ortsgebundenen Kurmittel Trinkheilwasser (Calcium-Natrium-Sulfat) auch über das ortstypische Moor und hat sich zu einem Gesundheitsstandort mit Schwerpunkt Kliniken und Rehabilitation entwickelt

Als Teil des Holzlandes ist es ländlich geprägt und umgeben von herrlichen Wäldern mit Nadelgehölzen und alten Buchen. Nach einer Wanderung in den Wäldern entspannen Sie sich in dem Kristall Sauna Wellennesspark mit Salztherme in Bad Klosterlausnitz.

Schwerpunkte des Ortes sind der Erhalt der vorhandenen Rehabilitationseinrichtungen und Kliniken und die Entwicklung weiterer Standortangebote – auch für die Seniorenbetreuung.

Für Aktive gibt es den Fitness-Aktivpark: „Fitness + Sinne-Park“ und auch das Moorerlebnis mit Moorstechen, sowie Kino, Kneipp-Anlage, Konzerte im Kurpark, eine Fußballanlage, einen Jugendclub, einen neuen Gemeindesaal, 10 Gaststätten und Cafés und vieles mehr!

Kindergarten und Schule sind in unmittelbarer Nähe der Häuser.

Gewerbegebiete wie das „An der Krümme“ beeinträchtigen das Kurgeschehen nicht und werden stetig weiterentwickelt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Wir verkaufen aus Altersgründen „unsere kleine Burg“. Bestehend aus zwei Einfamilienhäusern, einem Hof mit überdachtem Weg zwischen den Häusern und einem kleinen Garten (Grundstück 796 qm) dahinter. Zwei Tore grenzen die Innenbereiche ab. Die Häuser sind, laut Gutachten, ca. 100 Jahre alt und wurden von 4 Generationen nach deren Möglichkeiten modernisiert. Wir haben in den letzten 17 Jahren das Unsrige dazugetan, es allerdings nicht geschafft, jeden Raum der ca. 225 qm Wohnfläche auf den neusten Stand zu bringen.

Ein kleiner Teil wartet noch auf den Nachbesitzer, wobei die wichtigsten und teuersten Investitionen getätigt sind. Bauhülle und Dächer waren schon in Ordnung, die meisten Räume wurden baubiologisch gesund saniert und renoviert (Holz, Ziegel, Kalk, Lehm), Wasser, Abwasser, Elektrik wurden als erstes 2008 komplett erneuert. Mit dem grundhaften Ausbau der beiden Anliegerstraßen (2013/2015) erfolgte der Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung, womit die ehemalige Klärgrube (wurde gereinigt) als Zisterne genutzt werden könnte und es kam der Gasanschluss, der 2016 den Einbau der Gasheizung für beide Häuser ermöglichte. Wir nutzen diese allerdings nur zur Grundsicherung. Ab April 2025 wird für beide Häuser ein Glasfaseranschluss installiert.

Im Haus 16 sorgt ein Kachelofen für Küche, Wohnstube und Bad und teilweise auch für eine Grunderwärmung der oberen Räume. Im Haus 18 sind in jeder Etage Anschlüsse für Kaminöfen, bzw. Kamine.

Man muss es mögen, wenn jeder Raum anders aussieht. Wer einen einheitlich ebenen und durchgeplanten Neubau erwartet, ist an der falschen Adresse und wir bitten ausdrücklich, Interessenten mit dieser Erwartungshaltung von einer Besichtigung Abstand zu nehmen. Zwischen einigen Räumen existieren Stufen, die bei unserem Ausbau auch beibehalten wurden, da u. A. die massiven Feldsteinfundamente die Höhe vorgeben. Beim Austausch der alten Dielung gegen französische Seekiefer wurde darauf verzichtet, diese mit dem Schlaghammer zu bearbeiten. Die Stabilität der Wände hatte Vorrang! Türen und Fenster sind größtenteils erneuert, vereinzelt aber noch alter Standard (DDR-Doppelfenster Holz). Bei einer Kachelofenheizung im Haus 16 ist das aber eher ein Vorteil, was jeder weiß, der sich mit dieser Heizungsart auskennt. Unter Haus 16 existiert noch ein alter Gewölbekeller aus der Gründungszeit des Hauses. Für die Anschlüsse und die Lagerung von Kartoffeln ist er in Ordnung, für sonstige Lagerhaltungen aktuell noch nicht, da der Zugang derzeit eher einer Hühnerleiter ähnelt und für ältere Jahrgänge umgebaut werden müsste. Dafür besitzen Bad und Küche dieses Hauses eine neue wassergeführte Fußbodenheizung. Wie erwähnt, das Eine ist modern, anderes noch im Urzustand. Soweit zu den Wohnhäusern.

Die Nebengebäude bieten umfangreichen Stauraum. Ganz voran der Lagerraum in Haus 18, der auch die Brennwerttherme der Gasheizung beinhaltet. Er ist im Sommer sehr kühl, da teilweise unter Straßenniveau gelegen, im Winter absolut frostfrei und seit dem Straßenbau 2014 völlig trocken. Ein Lebensmittellager erster Güte!

In unser Brennstofflager neben Haus 16 passen 6 Paletten Holzbrikett oder die entsprechende

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Menge Holz. An den Rändern der beiden Carports kann ebenfalls Holz gestapelt werden.

Erfahrungsgemäß finden etwa zwei Winterfeuerungen Platz.

In Garage und Carports stehen derzeit zwei Autos und ein Anhänger.

Der Garten ist ein Rückzugsgebiet mit vielen Nischen und reichlich mit diversen Obstbäumen, Besensträuchern, Hochbeete, einem Anlehn-Gewächshaus, einer verräucherten Lagerfeuer- und Partylaube ausgestattet. Hinter Haus 16 finden sich zwei Hühnervoliere mit Legeställen und entsprechendem Auslauf. Der Hühnerhof ist direkt unter dem Küchenfenster und ermöglicht eine stets erheiternde Fütterung mit dem Übrigen vom Tage. Auch ohne zu füttern, macht ein Blick aus diesem Fenster immer gute Laune.

Wie man sieht, ist unser kleiner Burgbauernhof nur für Leute interessant, die zum einen Sinn für den Flair des Generationenhauses haben, ein gewisses handwerkliches Verständnis mitbringen (wobei wir den Kontakt zu einer ganzen Reihe wirklich lieber und kompetenter Handwerker am Ort vermitteln können!) und auch einer teilweisen Selbstversorgung nicht abgeneigt sind. Für zwei Personen ist es zu groß, es sollten also zwei Familien, eine kleine Kommune oder eine ähnliche soziale Struktur sein.

An Spekulanten, welche die Abrissbirne mitbringen, verkaufen wir nicht! Dazu haben wir zu viel Liebe in diese Häuser eingebracht und wir sind dankbar für die hier gelebte Zeit! Wir finden, dass ein Haus ebenso liebevoll behandelt werden sollte, wie wir es auch für uns selbst wünschen. In unserer Praxis müssen wir leider immer wieder die Erfahrung machen, dass durch s.g. moderne Baustoffe viele Menschen erkranken, daher es uns sehr wichtig, dass die zukünftigen Eigentümer diesen Lebensraum wertschätzen und gesund erhalten.

Auch das Umfeld ist sehr gut. Abgesehen davon, dass es nur eine direkte Grundstücksgrenze zu unserer Nachbarin gibt, mit der der „kleine Zaunverkehr“ hervorragend funktioniert, sind alle weiteren Nachbarn ruhige und hilfsbereite, tierliebe Mitmenschen.

Die Marktstraße ist eine Anliegerstraße, was die Fahrzeugfrequenz sehr überschaubar hält. Drei Minuten bis zur großen Wiese mit Bach, zehn bis in den Holzlandwald oder Kurpark, Arzt, Schule oder Kindergarten. Die Lage am Ortsrand hat Vorteile, der kleine Ort auch. Bad Klosterlausnitz ist ein Kurort und die verfügt über eine sehr gute Infrastruktur.

Lassen Sie sich von den Möglichkeiten begeistern und schreiben Sie uns eine Anfrage!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Achtung: Die Angabe zum Energieausweis ist nur für das Wohnhaus.

Die Praxis hat die Werte: 213,32 und G

Häuser Baujahr: ca. 1925

Wohnhaus mit teilweise Gewölbekeller und neuem Schornstein und wird hauptsächlich mit dem Kaminofen betrieben

Praxis mit Heizung, Lager und Garage

2 Carports

Renovierungen seit 2008:

In der Nr. 16 und Nr. 18:

Elektrik, Wasser, Abwasser

Gasanschluss mit einer Heizung für beide Häuser

Fenster wurden teilweise erneuert

Telefon und Kabelanschluss

Telekom ist mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar.

Überdachung zwischen den Hauseingängen als Carport nutzbar

Haus Nr. 16 Wohnen:

2018: Fußbodenheizung Küche und Bad

Lehmwände mit Kalkfarben und baubiologisch gesunden Farben

Holzdielen aus französischer Seekiefer im Wohnzimmer

Fliesen im Eingangsbereich und Küche

Sanierung Kaminofen heizt das Erdgeschoss und Obergeschoss

2019: Holzdecke Fichte in Küche und Bad

2020: Gewächshaus und 2 Kleintiergehege

Kachelofenheizung mit der Möglichkeit weitere Kaminöfen anzuschließen

Weiteres:

Küche Vollholz Fronten ökologisch behandelt

Haus Nr. 18 Praxis:

Neuer Schornstein aktuell mit Kaminofen beheizbar

Alle Fenster Kunststoff bis auf 2 alte doppelverglaste Holzfenster

Balkontür aus Holz neu

Balkon mit Granitboden

Eingangsbereich mit Granit belegt

Großer Dachboden ausbaufähig

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Insbesondere übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit des Baujahres, der angegebenen Maße und der Flächenangaben!

Nehmen Sie Ihre Zukunft in die Hand!

Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin begeistern.

Schicken Sie uns dazu bitte bei Ihrer Anfrage IMMER Ihre VOLLSTÄNDIGE ADRESSE und RUFNUMMER.

Sie interessieren sich für diese oder eine andere Immobilie aus unserem Angebot, möchten weiter ins Detail gehen oder haben Fragen zur Finanzierung?

Sie haben ein Haus, eine Wohnung oder ein Grundstück zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen tausend Interessenten und hunderten Objekten. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Wir helfen Ihnen in Sachen Immobilien mit Rat und Tat. Als deutschlandweit agierendes Unternehmen können wir Sie in allen Fragen zur Immobilie unterstützen.

FALC Immobilien – Ihr innovativer Immobilienmakler – auf über 100 Portalen getreu unserem Motto: Einfach mehr!

Ihr Ansprechpartner:

Thomas Braun

<https://www.falcimmo.de/immobilienangebote.html>

FALC Immobilien Weimar | Über der Nonnenwiese 1 | 99428 Weimar

Hotline.: 0177-573 26 36

FALC Zentrale Auskunft Mo – So 6.00-22.00 : 0800 / 646 0 646 kostenlos

E-Mail: thomas.braun@falcimmo.de

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

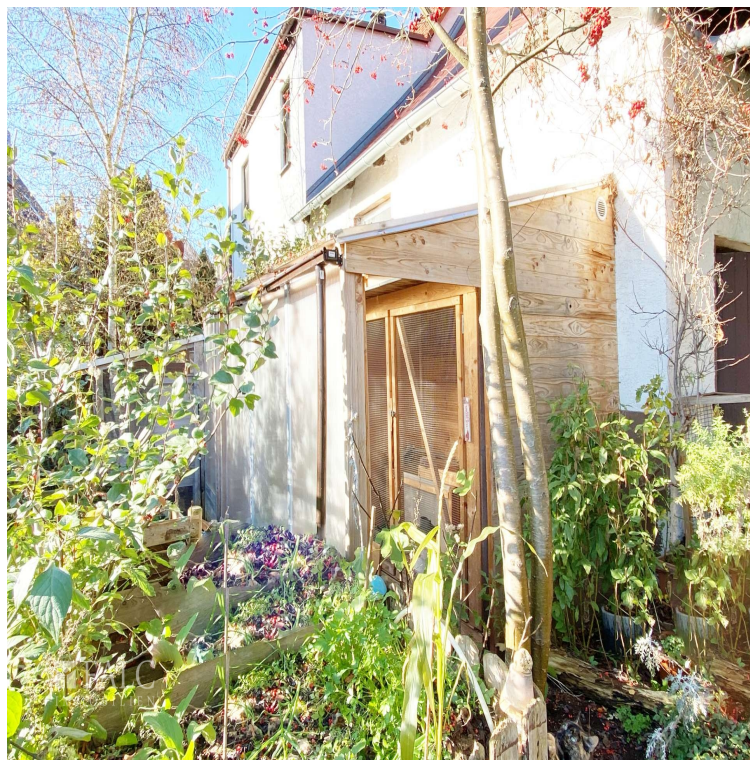
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

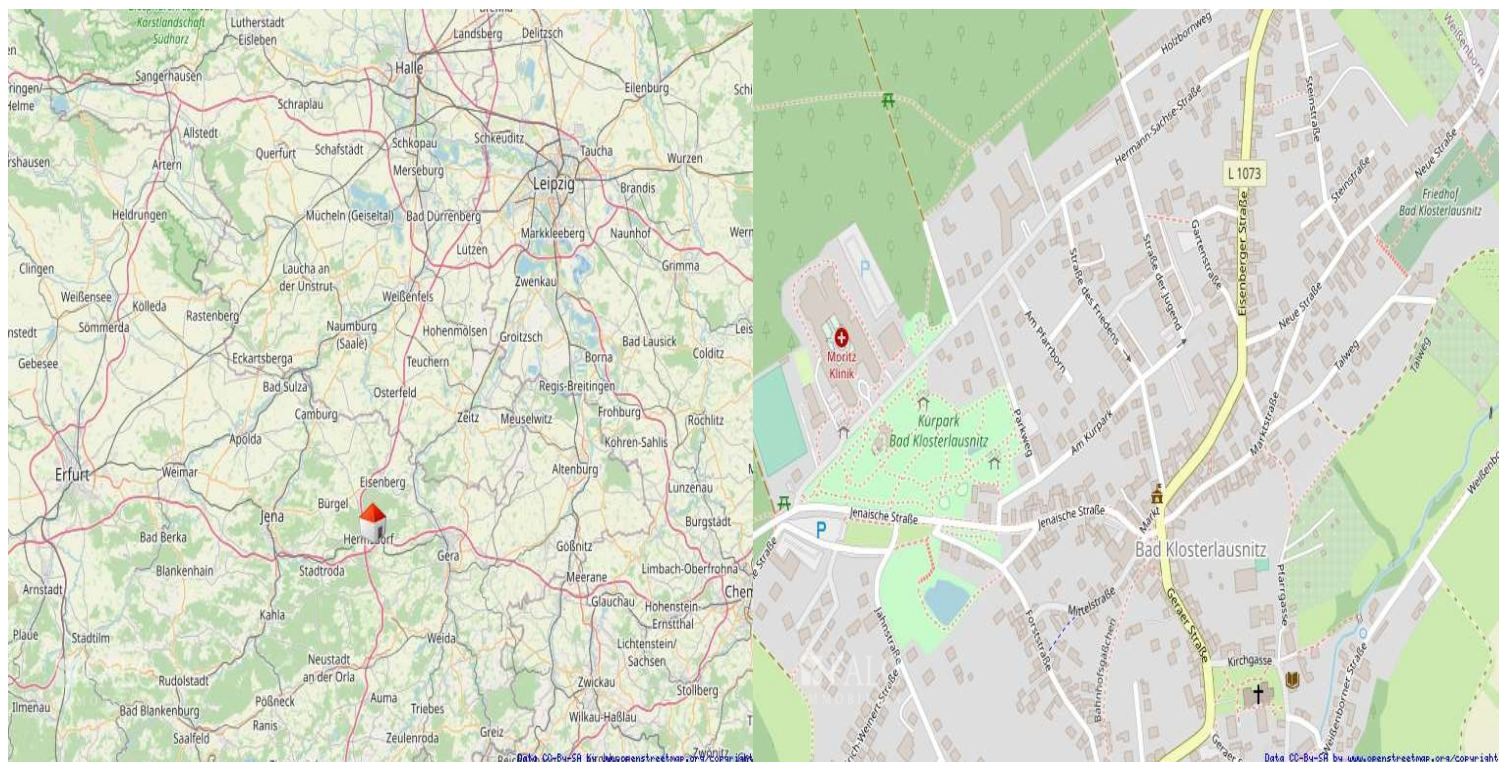


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

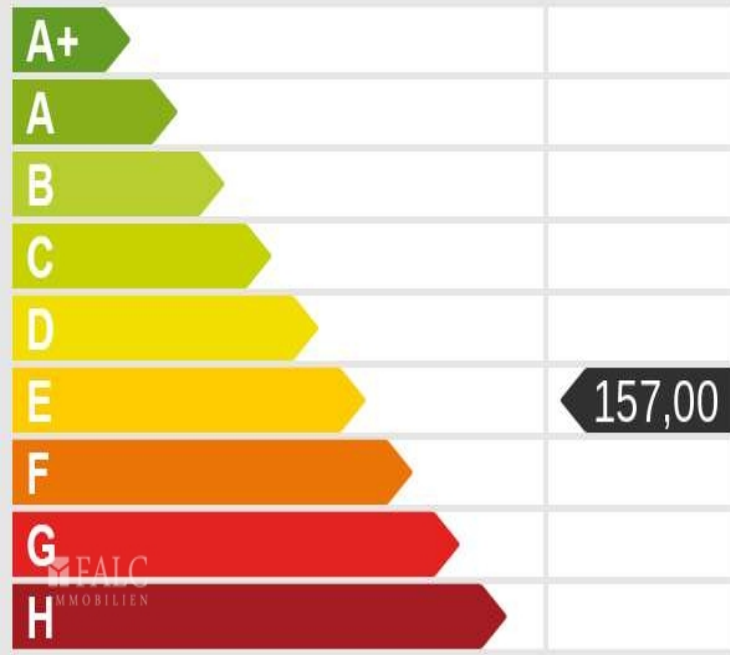
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Energiebedarf

Energiebedarf
kWh/(m²·a)



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

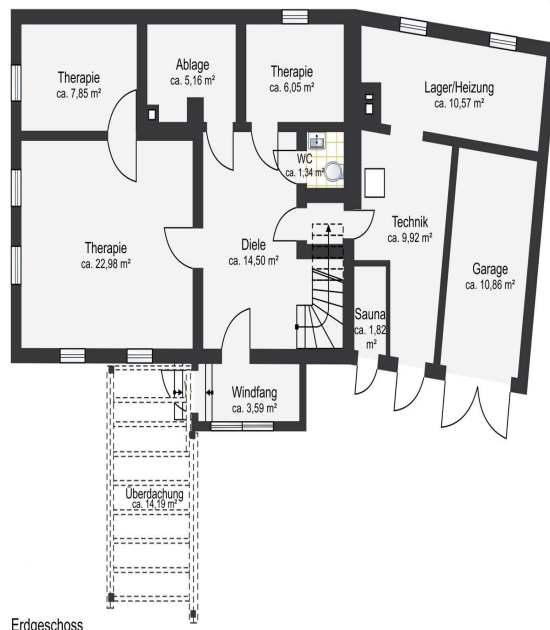
IMMOMANAGER

Energiebedarf

Energiebedarf
kWh/(m²·a)



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

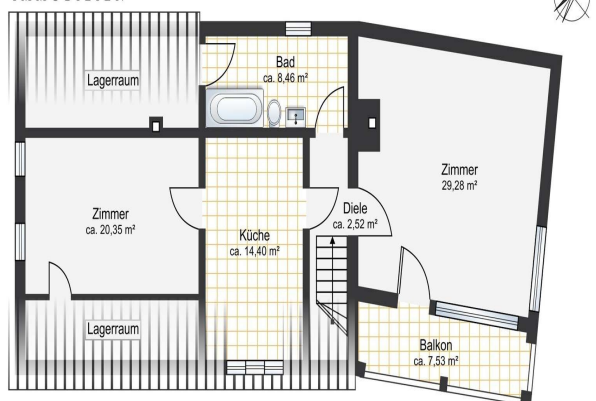


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Untergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

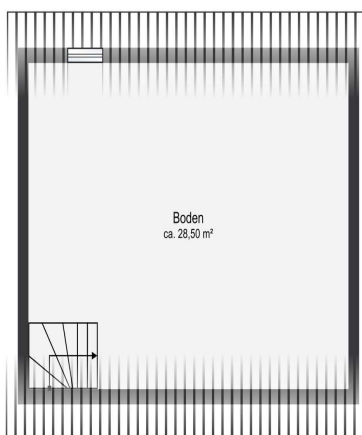


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

 **FALC**
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)