WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-TB-66980

Kompaktes Haus Nähe Naumburg und Osterfeld mit viel Garten und Natur rundum - KfW55-Standard möglich

Eckdaten

Kaufpreis	***95.000,00 €***
Provision	***3,57 % vom notariell vereinbarten Kaufpreis inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*79,6 m²*
Nutzfläche	*1,3 m²*
Grundstücksfläche	*590,0 m²*
Anzahl Zimmer	*4,0*
Anzahl Schlafzimmer	*3,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Stellplätze	*2,0*
Baujahr	*1952*
Zustand	*Teilsaniert*
Bad	*Dusche, Fenster*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Fliesen, Laminat, Teppich*
Kamin	
Befeuerung	*Elektro*
Stellplatzart	*Garage, Außenstellplatz*
Gartennutzung	
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*17.07.2034*
Energiebedarf	*302,6*
Energieträger	*Strom*
Energieeffizienzklasse	*H*
Ausstelldatum	*18.07.2024*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und ländlichen Umgebung, die dennoch eine gute Verkehrsanbindung bietet. Die fußläufig erreichbare Bushaltestelle bietet die Möglichkeit die umliegenden Städte und Gemeinden bequem mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen.

Nur 12 km entfernt liegt Naumburg (Saale), eine Stadt, die kulturelle und historische Sehenswürdigkeiten bietet und zu Ausflügen an den Wochenenden einlädt.

Der Anschluss an die Autobahn A9 ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung nach Halle/Leipzig oder Jena ermöglicht. Auch für Berufspendler ins nahegelegene Gewerbegebiet Osterfeld bietet sich mit dieser Immobilie eine gute Möglichkeit einen kurzen Arbeitsweg zu realisieren.

Im Umkreis von ca. 5 Kilometern erreichen Sie außerdem die wichtigsten Dinge des Alltags wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Restaurants und verschiedene Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Das sehr beliebte und wunderschön restaurierte „Rittergut Großgestewitz“ mit seinem bezauberndem Park ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Familienfeiern oder Firmenevents sowie um zur Unterbringung von Gästen.

Die Umgebung der Immobilie ist geprägt von einer guten Nachbarschaft und kleinen Ortschaften, die das ländliche Flair unterstreichen.

Diese Immobilie bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit von städtischen Annehmlichkeiten, was sie zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Pendler macht.

Objektbeschreibung

Dieses charmant gelegene Einfamilienhaus aus dem Jahr 1952 bietet auf ca. 80 m² Wohnfläche ein gemütliches Zuhause für die ganze Familie. Es hat eine weitere Ausbaureserve von 24 m² und kann zum KfW-55-Haus mit einer Investition von ca. netto 80.000 Euro umgebaut werden.

Über die Diele gelangen Sie zu den einzelnen Zimmern im Erdgeschoss. Im Wohnzimmer sorgt ein großes Fenster für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre.

Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Von der Küche aus haben Sie Zugang zu einem praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das renovierte Badezimmer überzeugt mit modernen Armaturen und einer großzügigen Dusche. Das Schlafzimmer verspricht durch seine ruhige Lage ungestörten Schlaf und erholsame Nächte. Hier ist alles auf einer Ebene bis ins Alter zu nutzen!

Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich zwei weitere Zimmer befinden. Diese eignen sich hervorragend als Kinderzimmer oder Büro. Ein besonderes Highlight ist die Ausbaureserve im Dachgeschoss, die Ihnen die Möglichkeit bietet, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Der vorhandene Anbau ist mit Elektrik versorgt und wurde zuletzt als geräumige Werkstatt genutzt.

Der weitläufige Garten lädt zum Entspannen und Spielen ein und bietet viel Platz für kreative Gestaltungsideen sowie gärtnerischen Anbau. Eine separate Garagenzufahrt rundet das Angebot ab und sorgt für ausreichend Parkmöglichkeiten.

Dieses Einfamilienhaus ist ein ideales Zuhause für Familien, die das ruhige Landleben genießen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt schätzen.

Besonderheit des Objekts:
Das Haus müsste energetisch saniert werden. Wir haben dafür die passenden Partner an der Hand und für Sie bereits eine Sanierung auf KfW 55 Standard kalkulieren lassen. Für die Sanierung fallen Kosten in Höhe von ca. 70.000 – 85.000 Euro an, die sich aufgrund der deutlichen Energieeinsparungen langfristig rentabel werden. Gern geben wir Ihnen auf Nachfrage dazu weitere Auskünfte.

Ausstattung

- 80 m² Wohnfläche plus Ausbaureserve im Obergeschoss sowie vielseitig nutzbarer Anbau
- Wohn- und Schlafzimmer sowie Küche und Bad befinden sich im Erdgeschoss, wodurch die Immobilie auch bei Mobilitätseinschränkungen im Alter noch gut nutzbar ist
- modern eingerichtetes Bad mit großer Dusche
- Garage und großer Schuppen
- ca. 500 m² großes Grundstück – viel Gartenfläche für Entspannung, Spiel und eigenen Gemüseanbau
- schnelles Internet vorhanden
- gute Anbindung an die größeren Städte Naumburg, Jena, Halle, Leipzig sowie die Autobahn A9
- Ruhige Wohnlage mit ländlichem Flair und dennoch guter Infrastruktur.
- Momentan sind Nachtspeicheröfen ohne Asbest und elektrische Durchlauferhitzer eingebaut

Besonderheiten & Potenzial:
Das Haus besitzt aktuell einen schlechten energetischen Standard (H), aber eine gute Substanz und kann auf KfW 55 Standard (A) saniert werden. Mithilfe der Förderprogramme sind dafür nur ca. 70.000 – 85.000 € notwendig (mit Sanierungsfahrplan). Gern geben wir Ihnen bei konkretem Kaufinteresse dazu nähere Auskünfte.
Telekom bietet: 100MBit/s als max. Download und 40 MBit/s max. Upload und Glasfaseranschluss.

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!

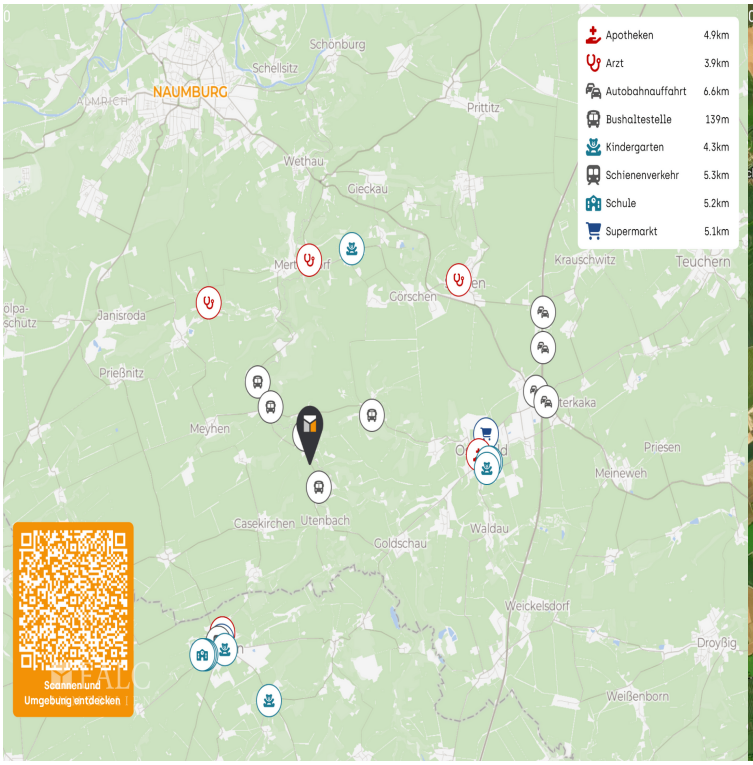
Ihr Ansprechpartner:
Thomas Braun
https://www.falcimmo.de/immobilienangebote.html
FALC Immobilien Weimar I Über der Nonnenwiese 1 I 99428 Weimar
Hotline.: 0177–573 26 36
FALC Zentrale Auskunft Mo – So 6.00-22.00 : 0800 / 646 0 646 kostenlos
E-Mail: thomas.braun@falcimmo.de

FALC
IMMOBILIEN
FALC
FINANCE
Zum Exposé
Finanzierung berechnen

FALC
IMMOBILIEN

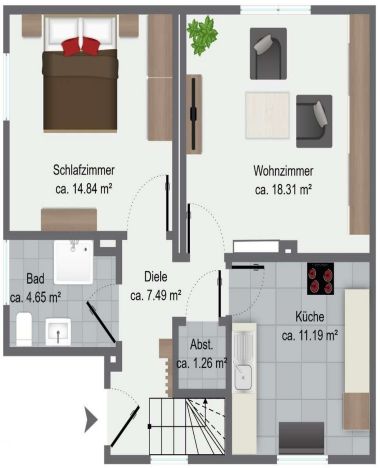
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen



Erdgeschoss

1. Obergeschoss