

# Exposé

## Einfamilienhaus in Südharz OT Hayn

### **SELTENE GELEGENHEIT - Großes Grundstück mit Einfamilienhaus und Nebengelass**



Objekt-Nr. **OM-310939**

### **Einfamilienhaus**

Verkauf: **187.000 €**

Ansprechpartner:  
Mandy Grau  
Telefon: 0170 8384071

06536 Südharz OT Hayn  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	3.897,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Südharz Hayn!

Dieses charmante freistehende Einfamilienhaus bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus ländlichem Flair, modernem Komfort und großzügigem Platzangebot. Mit einer Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von ca. 3.893 m<sup>2</sup> bietet dieses Anwesen Raum für Entfaltung und Genuss inmitten der Natur des Harzes.

Das Haus präsentiert sich von außen in einem guten Zustand. Nach eigenem Ermessen empfiehlt sich eine Renovierung wie auch eine Sanierung der Bäder. Die Fassade ist gedämmt. Es wurde 1955 erbaut und in den Jahren 1996-1998 erweitert, wobei die letzte Modernisierung erst kürzlich in den Jahren 2022/23 erfolgte. Zu den jüngsten Verbesserungen zählen eine neue Pelletheizung aus 2023 sowie neue Elektroleitungen von 2022. In allen Räumen wurde hochwertiges Click-Vinyl verlegt, was nicht nur für ein ansprechendes Erscheinungsbild, sondern auch für eine pflegeleichte Nutzung sorgt.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt 7-9 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein gemütliches Esszimmer mit offener Küche sowie ein Spielzimmer. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein tagesbelichtetes Vollbad mit Wanne und Dusche sowie eine Ausbaureserve für ein weiteres Zimmer oder Badezimmer.

Das 1. Obergeschoss beherbergt 3 Schlafzimmer, ein tagesbelichtetes sanierungsbedürftiges Bad, ein Büro und ein Ankleidezimmer.

Das Anwesen verfügt über einen voll unterkellerten Bereich, der zusätzlichen Stauraum bietet und einen separaten Zugang zum Garten ermöglicht. Auf dem weitläufigen Grundstück befinden sich außerdem 2 Nebengebäude, bestehend aus 3 Garagen und einem Stall. Das Grundstück ist umzäunt und gepflegt, ideal für Tierliebhaber. Bestehende Obstbäume, wie auch die Möglichkeit eigene Obst- und Gemüsesorten anzubauen, bieten sich auf dem Grundstück zahlreich.

Die Lage am Rande des Dorfes garantiert Ruhe und Erholung sowie einen unverbauten Weitblick über die malerische Landschaft des Harzes. Hier können Sie die Vorzüge des Landlebens in vollen Zügen genießen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Dieses einzigartige Angebot richtet sich an Familien, die nach einem geräumigen und liebevoll gestalteten Zuhause suchen, eingebettet in die natürliche Schönheit des Harzes. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Traumhaus verzaubern!

## Ausstattung

- 9 Räume, davon 7 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- 1 tagesbelichtetes Vollbad mit Wanne und Dusche im Erdgeschoss
- 1 tagesbelichtetes Duschbad (sanierungsbedürftig)
- 1 Zimmer als Ausbaureserve im EG
- 1 offene Küche mit großem Esszimmer
- 1 Wohnzimmer mit Lesezimmer
- Click-Vinyl in allen Wohnräumen
- Steinboden und Fliesen in den Fluren
- Granit Fensterbänke
- Elektrik in 2022 erneuert
- Neue Pelletheizung aus 2023

- Teils neue Fenster im Dachgeschoss
- Steckdosen in den Fensterleibungen (Saisonale Beleuchtung)
- Tapete an den Wänden
- Dachboden
- ca. 3.893 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- 3 Garagen
- 1 Stall diverse Außenstellplatz Möglichkeiten
- Doppelstabmattenzaun und Wildzaun

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Werte aus dem Energieausweis beziehen sich noch auf eine alte Öl-Heizung, die im Jahr 1993 eingebaut wurde. In 2023 wurde diese durch eine Palletheizung ersetzt. Neue Verbrauchswerte liegen noch nicht vor.

Grunderwerbsteuer, Notar- & Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Das Angebot ist PROVISIONSFREI!

## Lage

Hayn ist ein idyllisches Dorf, das sich malerisch inmitten der atemberaubenden Landschaft des Harzes befindet.

Die Lage dieses Ortes ist von einer einzigartigen Naturschönheit geprägt und bietet seinen Bewohnern eine harmonische Verbindung aus Ruhe und Erholung sowie einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

Das Dorf liegt eingebettet in sanfte Hügel und dichte Wälder, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren einladen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von malerischen Aussichten, klaren Bächen und einer üppigen Vegetation, die zu jeder Jahreszeit ihren ganz eigenen Charme versprüht.

Die Infrastruktur in Südharz Hayn ist ausgezeichnet. Die Anbindung an größere Städte in der Umgebung ist gut, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und bequem erreichbar sind.

Das zum Verkauf stehende Haus fügt sich harmonisch in das Dorfbild ein und besticht durch seinen besonderen Charme mit 2 Nebengelassen.

Das Anwesen bietet seinen zukünftigen Bewohnern nicht nur ein behagliches Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, die Vorzüge des Landlebens in vollen Zügen zu genießen. Ob gemütliche Abende im Garten, ausgedehnte Spaziergänge durch die Natur oder sportliche Aktivitäten in der Umgebung - hier findet jeder sein persönliches Paradies. Tierliebhaber aufgepasst. Das Grundstück mit ca. 3.893 qm bietet sich hervorragend für Hund- und Pferdeliebhaber an.

Insgesamt ist Südharz Hayn ein Ort, der Ruhe, Natur und Lebensqualität vereint und somit eine ideale Wahl für all diejenigen ist, die auf der Suche nach einem charmanten Zuhause fernab des Trubels der Stadt sind.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	198,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

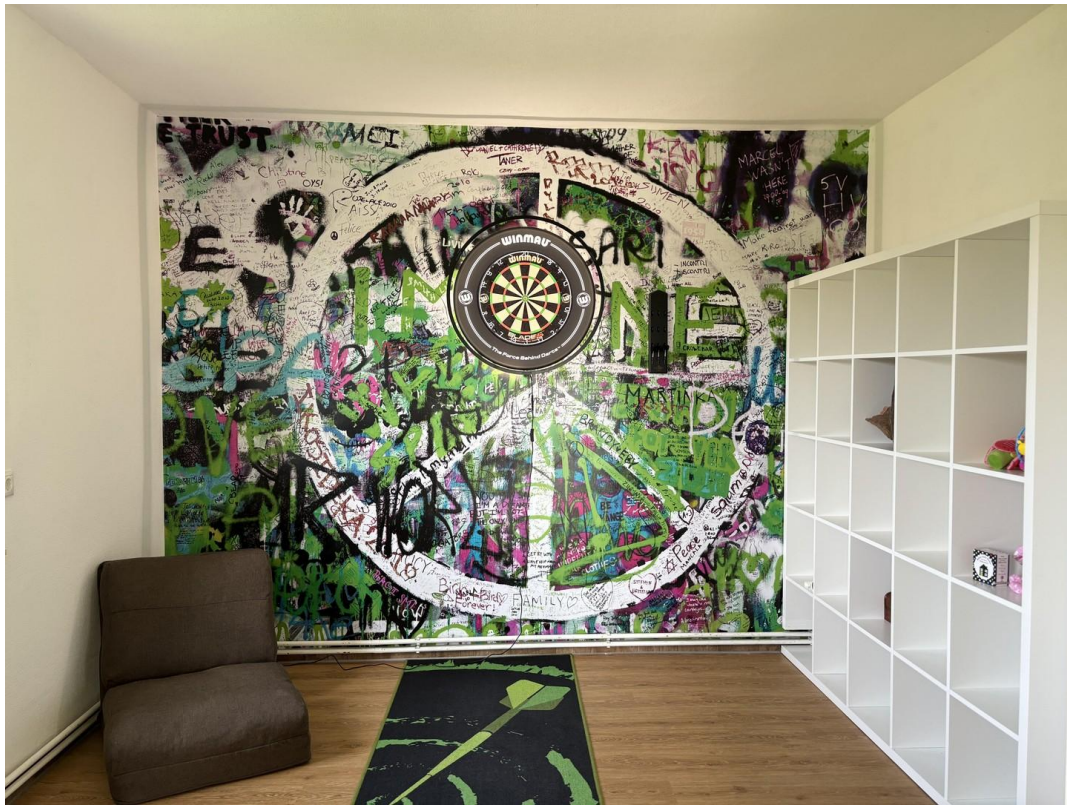


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



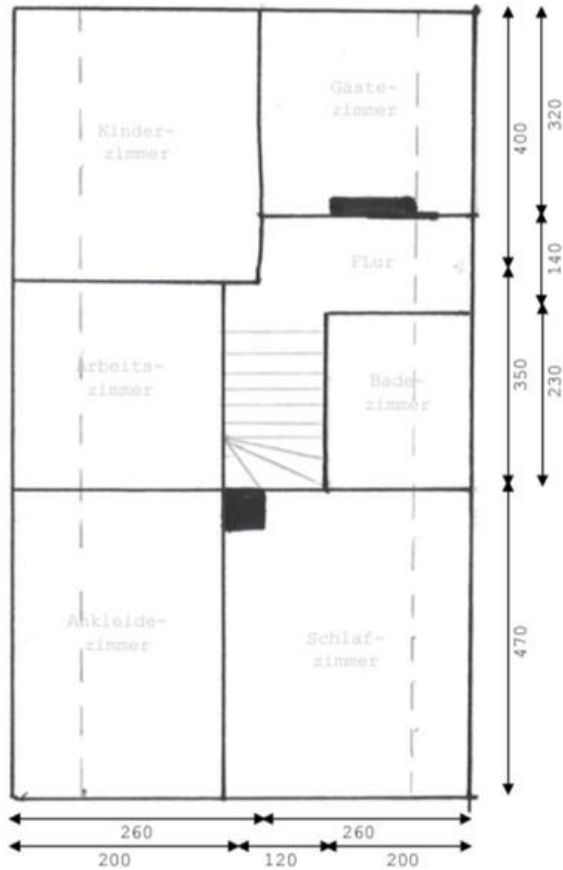


# Exposé - Galerie

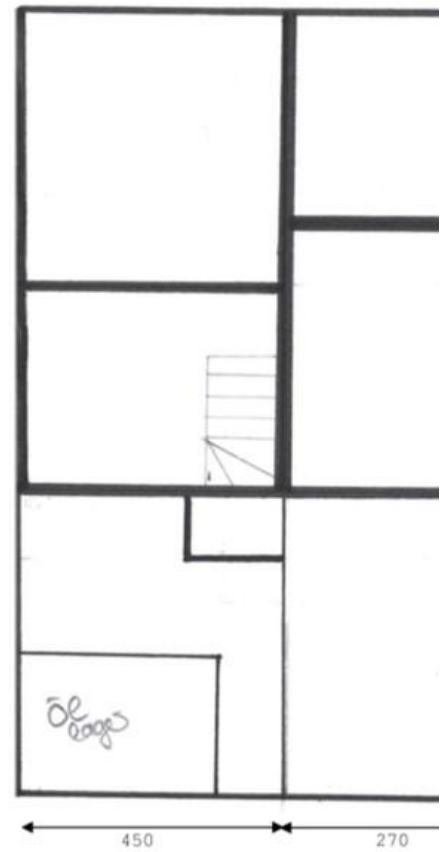


# Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Keller



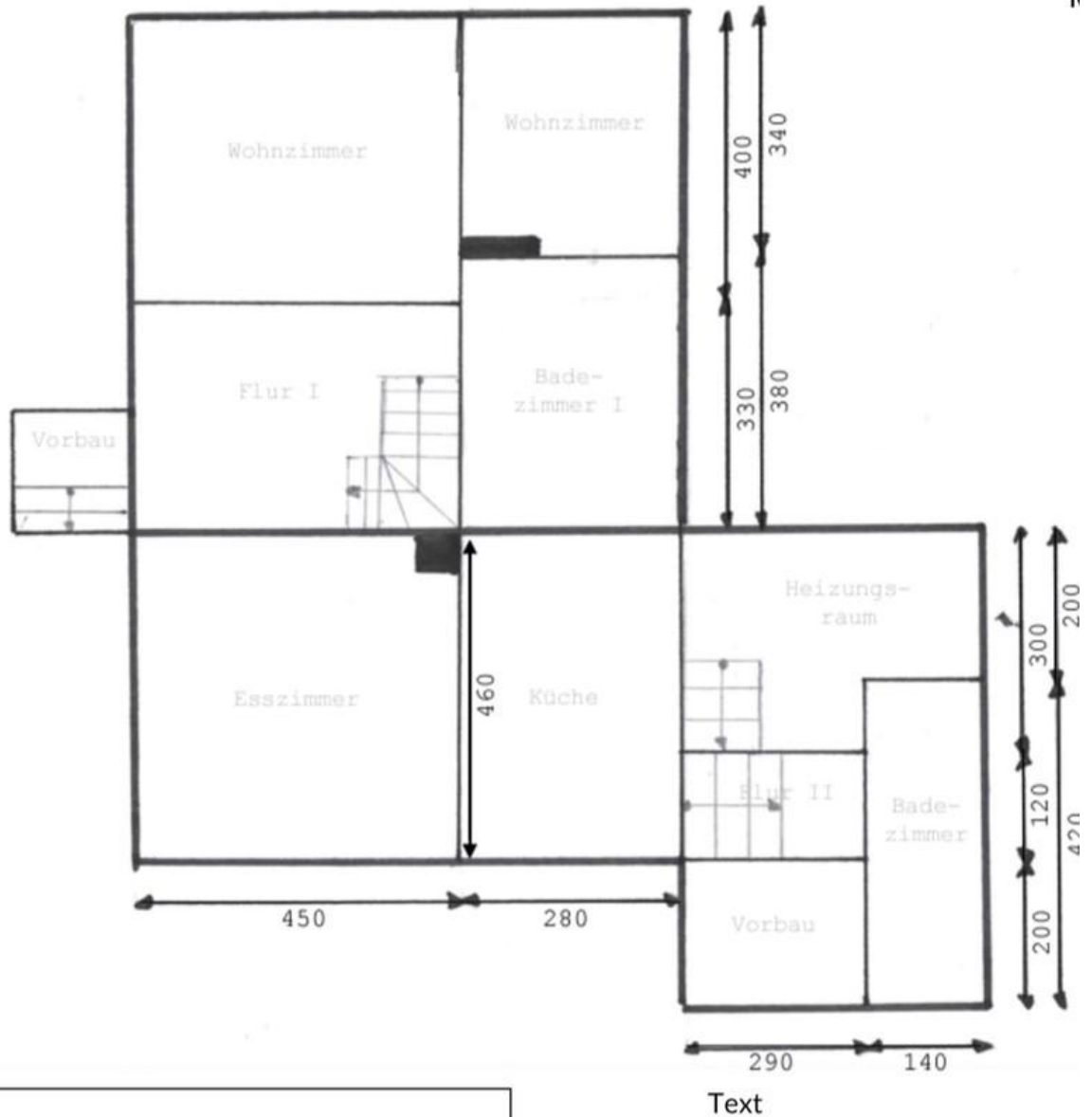
Alle Angaben ohne Gewähr. Eine korrekte Vermessung des Hauses kann der Käufer durchführen. Die Kosten sind vom Käufer zu tragen.

Grundriss 1.OG und Keller



# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



Alle Angaben ohne Gewähr. Eine korrekte Vermessung des Hauses kann der Käufer durchführen. Die Kosten sind vom Käufer zu tragen.

Grundriss EG bzw. Hochparterre