

# Exposé

## Bauernhaus in Goseck

### beschaulicher Dreiseitenhof in Goseck - wohnen in der Toskana des Nordens



Objekt-Nr. OM-317389

### Bauernhaus

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:  
Kerstin Rödegast

06667 Goseck  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1873	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	581,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	426,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Egal, ob Sie den Hof traditionell nutzen möchten, Scheune und Ställe zu Wohnzwecken ausbauen wollen oder Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinen möchten - dieser Hof bietet Ihnen die Möglichkeiten dazu.

1873 massiv aus Kalksandstein, Lehm und Klinkern gebaut, wurde der Hof über die Jahre immer wieder ausgebaut und modernisiert, ohne die klimatischen Vorteile der alten Bausubstanz zu verlieren. Auch die noch erhaltenen Dielenböden und individuellen Vorbaufliessen tragen zum Charme des Hauses bei.

Alle Räume des Erdgeschosses (außer der Waschküche) sind stufenlos zugänglich und verfügen über 90-er Türbreiten. An den großzügigen Wohnbereich schließt sich eine geräumige Wohn-Ess-Küche mit Vorratskammer an. Die Dusche mit WC ist über den Flur und Vorbau erreichbar.

Im Obergeschoss befinden sich weitere 3 Schlafräume sowie ein Bad mit Wanne und WC. Das Highlight ist hier der nach Süden ausgerichtete und überdachte Balkon, auf dem man sowohl das gemütliche Familienfrühstück einnehmen, als auch den Abend ausklingen lassen kann. Eine weitere Besonderheit besteht im Übergang des Balkons zu den Nebengelassen und Ställen. Diese können vom Balkon aus mittels Tür einfach betreten und erreicht werden.

Vom ersten Obergeschoss führt eine weitere Holzterrasse auf den bisher nicht ausgebauten Spitzboden, welcher Potenzial zum Ausbau als Kinderzimmer, Büro oder Atelier bietet.

Neben dem Haus besticht das Objekt durch seine aus Kalksandstein und Klinkern errichteten Ställe und die Scheune. So schließt der Schweinestall explizit an das Wohnhaus an und geht in den Kuhstall über. Von dort erreicht man ohne Probleme die Futterküche, die Scheune und einen weiteren Abstellraum. Der Keller und eine kleine Garage sind hingegen nur über einen separaten Zugang vom Hof erreichbar. Gleiches gilt für das separate Schlachtehaus.

Über eine Treppe oder den Balkon erreicht man weitere Abstellräume und den Taubenschlag über dem Schweinestall.

Autos können entweder in der Scheune oder unter dem Carport im Hof geparkt werden. Die vom Hof erreichbare Garage eignet sich hingegen für Mopeds, Motorräder und Quads.

Das gesamte Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

## Ausstattung

Dachsanierung samt Dachdämmung: 1992

Erneuerung der Fenster mit Isolierverglasung: 1993

Erneuerung der Heizung: 2002

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Wohnen in der Toskana des Nordens - arbeiten in der Monopolregion Mitteldeutschland

Entdecken Sie die Vorzüge des ländlichen Wohnens, ohne auf die Vorteile der Großstädte verzichten zu müssen.

Mit dem Schloss Goseck und dem Sonnenobservatorium reiht sich die Gemeinde Goseck in eine Vielzahl von kulturträchtigen Gemeinden im Burgenlandkreis ein. Ländlich und ruhig gelegen, mit der Möglichkeit auf Feldern und in Wäldern spazieren zu gehen, Kinder unbeaufsichtigt spielen zu lassen und seinen Gedanken nachzuhängen. Andererseits nicht mehr als 15 Autofahrminuten vom Knotenpunkt der Autobahnauffahrt Weißenfels entfernt,

um innerhalb kürzester Zeit Halle, Leipzig oder Jena zu erreichen und die dortigen Arbeits- und Kulturangebote zu nutzen.

Die Gemeinde Goseck ist infrastrukturell gut erschlossen. Homeoffice ist bei einer Internetgeschwindigkeit von 250 Mbit/S kein Problem. Die Gemeinde verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, einen eigenen Kindergarten, zwei Gaststätten, einen kleinen Tante-Emma-Laden, eine Zahnarztpraxis sowie einen Selbstbedienungsterminal der R+V-Bank. Bäcker, Fleischer und Sparkassenbusse fahren den Ort darüber hinaus mehrfach pro Woche an. Wer Interesse an ehrenamtlichen Tätigkeiten hat, kann sich in der freiwilligen oder Kinderfeuerwehr engagieren, bei den Eierbettlern oder im nahe gelegenen Lobitzscher Kultur- und Traditionsverein.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	250,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Wohnhaus von Straßenseite

# Exposé - Galerie



Toreinfahrt (Straßenseite)



Kuhstall, Schlachtehaus, Scheu

# Exposé - Galerie



Schweinestall



Scheune, Keller, Garage

# Exposé - Galerie



Carport (Hof) mit Tor



Eingang Straßenseite

# Exposé - Galerie



Vorbau



Vorbau (Blick Wohnzimmer)

# Exposé - Galerie



Vorbau (Blick Dusche)



Flur unten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Blick Hof)



Wohnzimmer (Blick Straße)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Blick Flur)



Küche

# Exposé - Galerie



Küche (Blick Vorratskammer)



Küche (Blick Flur)

# Exposé - Galerie



Dusche (Erdgeschoss)



Dusche (Erdgeschoss)

# Exposé - Galerie



Flur oben (Blick Schlafzimmer)



Flur oben (Aufgang Boden)

# Exposé - Galerie



Flur oben (Blick Balkon)



Flur oben (Blick Bad)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Blick Kammer)



Schlafzimmer (Blick Hof)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Blick Straße)



Kammer (Blick Hof)

# Exposé - Galerie



Kammer (Blick Straße)



Kinderzimmer (Blick Hof)

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer (Blick Straße)



Bad oben

# Exposé - Galerie



Bad oben



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon (Übergang Stall)



Boden

# Exposé - Galerie



Boden (Giebelseite)



Boden (Dachseite)

# Exposé - Galerie



Waschhaus (Blick Hof)

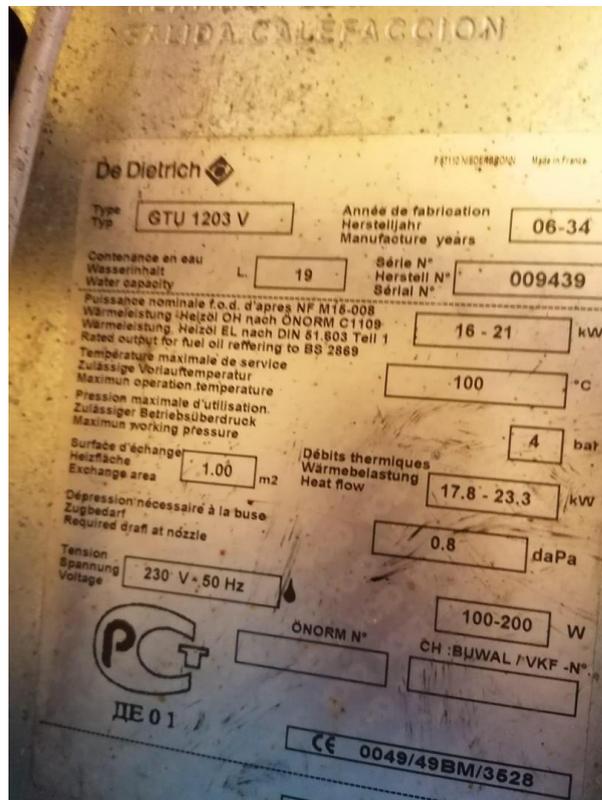


Waschhaus

# Exposé - Galerie

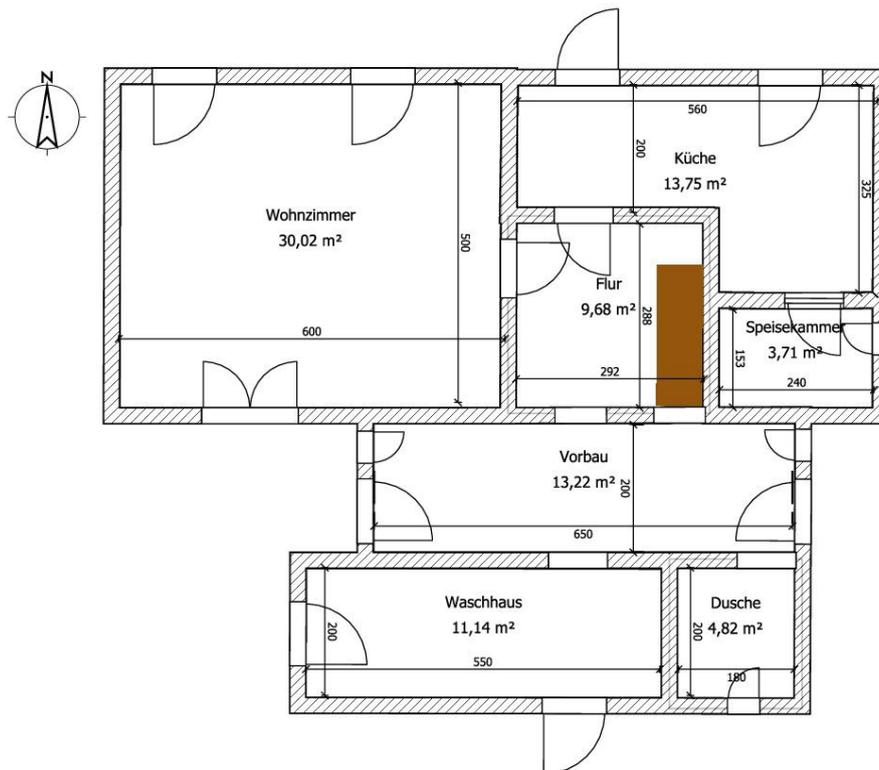


Heizung

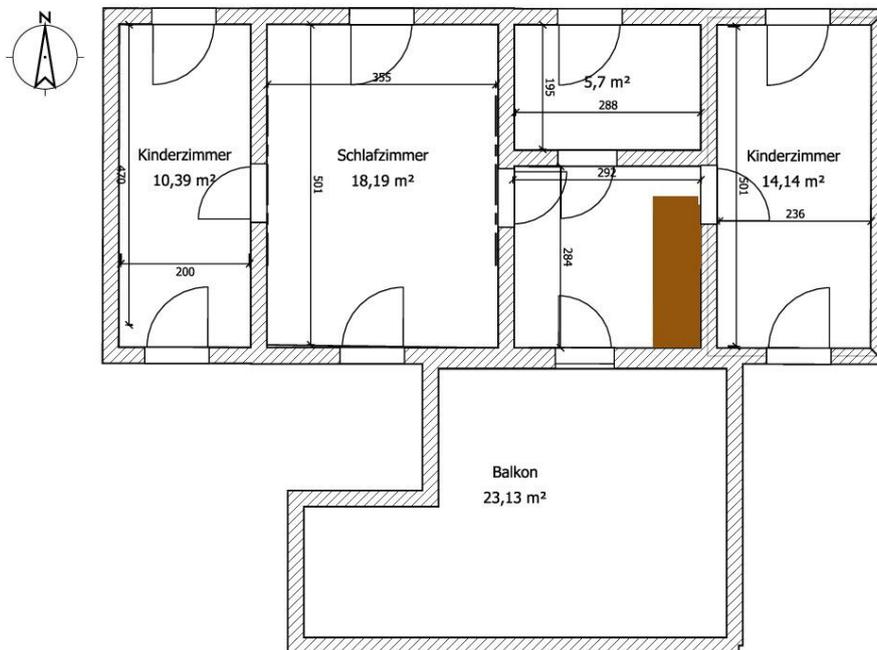


Heizungsschild

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

