

Exposé

Einfamilienhaus in Aken/Elbe OT Kühren

Ansprechendes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-320868

Einfamilienhaus

Verkauf: **299.000 €**

06385 Aken/Elbe OT Kühren
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.040,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	140,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	48,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein imposantes Wohnhaus mit einem eindrucksvollen Garten und vielen Highlights. Der gute Zustand des Objekts bietet beste Voraussetzungen für eine sofortige Nutzung.

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1995 in Massivbauweise mit einem Vollkeller erbaut, 1996 mit einer Garage mit überdachter Terrasse ergänzt und 2023 komplett modernisiert. Der toll angelegte Garten mit verschiedenen Erholungszone n lädt zum Verweilen und Entspannen ein, lässt aber auch noch Raum für eigene Ideen (Pool u.v.m.). Der unverbaute Blick über Felder und Wiesen ist einzigartig. Auf einer Wohnfläche von rund 140 m² können Sie Ihren Wohntraum verwirklichen. Im Erdgeschoss finden Sie das großzügige Wohn-/Esszimmer mit gemütlichem Kaminofen, die Küche und ein Gäste-WC mit Dusche. Über das lichtdurchflutete Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss mit 3 Zimmern und das Badezimmer. Im vollunterkellerten Untergeschoss befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, eine Werkstatt, 2 weitere beheizte Räume zur individuellen Gestaltung und der Zugang zur Garage. Alle Räume im Untergeschoss haben große Fenster mit 2-fach-Verglasung.

Lassen Sie sich von diesem Angebot begeistern und kontaktieren Sie uns für mehr Informationen.

Ausstattung

Fußbodenheizung im EG und OG, getrennte Heizkreise mit neuen Heizkreisverteilern und Raumthermostate,

Flüssiggas (Erdtank, Eigentum), Gasbrennwerttherme der Marke Brötje

Warmwasserwärmepumpe der Marke LG (270 l)

Saniertes und neugestaltetes Badezimmer mit begehbare r Dusche, WC und 2 Waschtischen

Fußböden - EG: Fliesen, OG: Laminat, Bad: Fliesen

neuer Kaminofeneinsatz „EVERFIRE Green Series 4“, übertrifft die verlangten Prüfwerte der Feinstaubverordnung und hat unbegrenzte Zulassung (Einbau 9/2024)

Fenster mit 2-fach-Verglasung, Rolläden und Fliegengitter

Elektrisches Garagen-Rolltor, Marke Hörmann (Einbau 2023)

Neuanlage Garten mit Doppel-Carport, Gartengerätehaus aus Holz, Brunnen und 2000l-Regenfass zur Gartenbewässerung sowie ein Teich

Elektroanlage komplett überarbeitet und teilweise erneuert

gemietete PV-Anlage mit einer Leistung von 14 kWp, 10kWh Batteriespeicher und 11kW Wallbox (der Mietvertrag der Anlage kann übernommen werden, auch der Kauf ist möglich)

Die Einbauküche ist nicht im Kaufpreis enthalten. Kann aber ebenfalls abgelöst werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Kapitalnachweis für eine Besichtigung erforderlich.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem Ortsteil der Schifferstadt Aken/Elbe mit ca. 9.000 Einwohnern. Häuser ähnlichen Baustiles prägen das Umfeld dieser in einer ruhigen Anliegerstraße gelegenen Immobilie. Alle Versorgungseinrichtungen für die Dinge des täglichen

Bedarfe sind unkompliziert zu erreichen. Mit Kindergarten und Schulen deckt Aken auch diesen Bedarf ab. Sie wohnen verkehrsgünstig zwischen Köthen (ca. 20km), Dessau-Roßlau (ca. 20km), Bernburg (ca. 25km), Magdeburg und Halle/Saale (ca. 50 km) sowie Leipzig (ca. 80km).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hausansicht vom Garten

Exposé - Galerie



Hofeinfahrt

Exposé - Galerie



Willkommen



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer

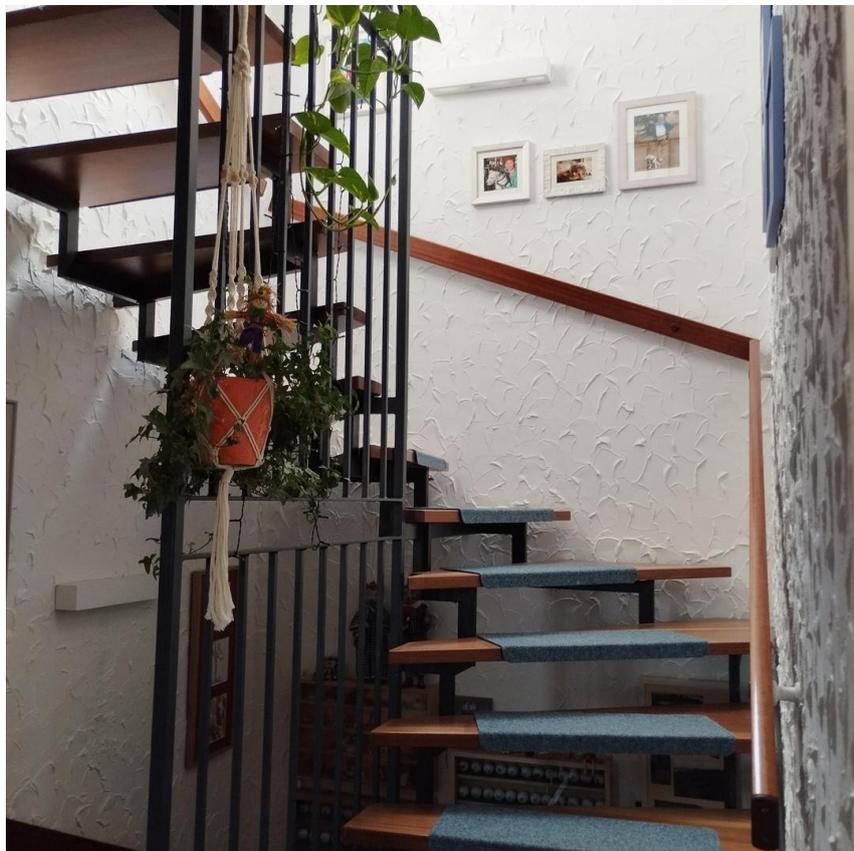


Kaminofen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad / Doppelwaschtische

Exposé - Galerie



Bad



Überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse Gartenansicht

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Doppel-Carport /Gartenhaus



Garageneinfahrt

Exposé - Galerie



Hobbyraum im Keller



Waschküche

Exposé - Galerie

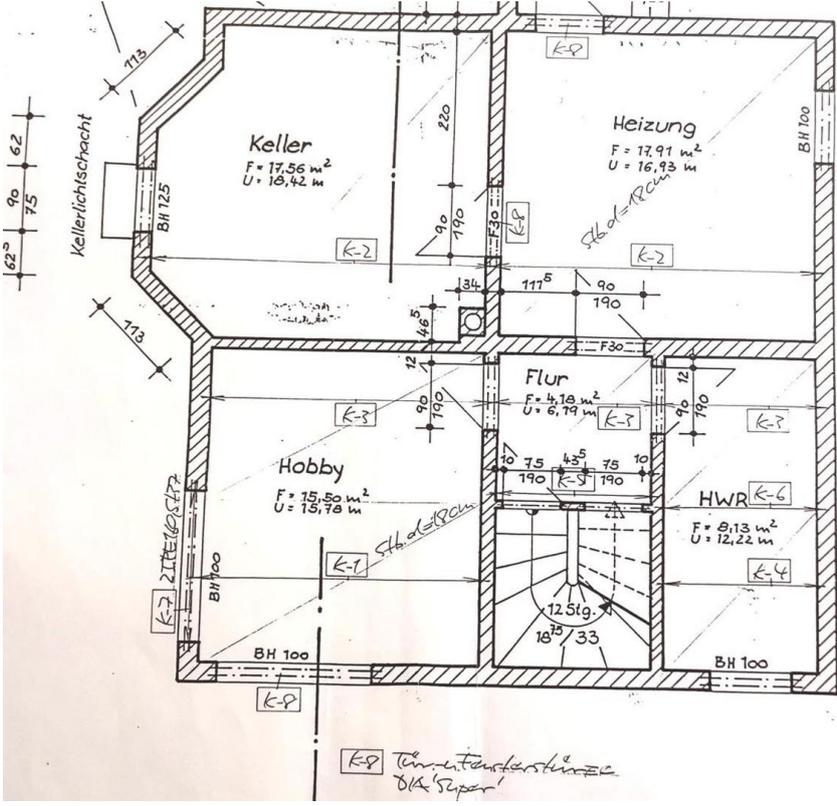


Heizung und Brauchwassertherme



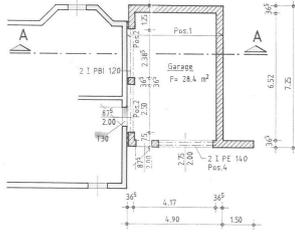
Elektroschrank / PV-Speicher

Exposé - Grundrisse

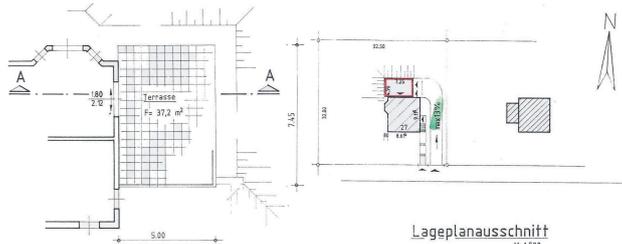


Grundriss Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse

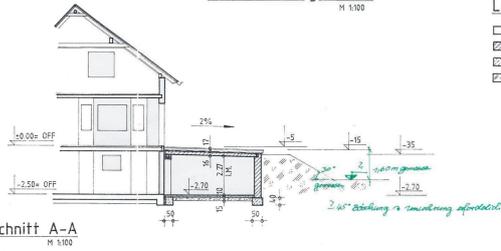


Grundriss Kellergeschoss
M 1:100



Grundriss Erdgeschoss
M 1:100

Lageplanausschnitt
M 1:500



Schnitt A-A
M 1:100

Legende

- vorh. Baustoffe
- Mauerwerk neu
- Stampfbeton
- Auffüllung



AB ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBURO
Dipl.-Ing. **Helmut Schultze**
Kochthener Str. 57, 06385 Aken, Tel. 034309 43462

Bauherr: Fle
Bauvorhaben

Bearbeitet:
Datum: 26.9.95
Bereitstellung: Grundriss KG, EG, Schnitt A-A, Lageplanausschnitt
Maststab: 1:100, 1:500 Proj.-Nr.: 058 Bl.-Nr.: 058/1