

Beesenstedt / Trebitz

# großes Einfamilienhaus im Salzatal, am Naturschutzgebiet

????????? ??????????: 24158004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 424.000 EUR • ??????????: ca. 239 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.600 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24158004 - 06198 Beesenstedt / Trebitz

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24158004 - 06198 Beesenstedt / Trebitz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24158004	????? ???????	424.000 EUR
????????????	ca. 239 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	????????????? ??????	?????????????	????????????????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6	?????????	?????????
????????????? ???	3	???????????????	?????????
?????????????	2	?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1994	??????	????????, WC
????? ??????????????	2 x ?????????????? ????? ??????????????, 2 x ???????	????????	?????????????, ??????, ?????, ??????????

???????? ??????????: 24158004 - 06198 Beesenstedt / Trebitz

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????????	????????? ????????	27.70 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	26.11.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	A+
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????????????	?????????????	

???????? ?????: 24158004 - 06198 Beesenstedt / Trebitz

?? ????????



???????? ??????????: 24158004 - 06198 Beesenstedt / Trebitz

?? ?????????



???????? ?????: 24158004 - 06198 Beesenstedt / Trebitz

?? ????????



???????? ??????????: 24158004 - 06198 Beesenstedt / Trebitz

?? ?????????





???????? ??????????: 24158004 - 06198 Beesenstedt / Trebitz

?? ?????????



???????? ?????: 24158004 - 06198 Beesenstedt / Trebitz

?? ????????



???????? ??????????: 24158004 - 06198 Beesenstedt / Trebitz

?? ?????????



???????? ?????: 24158004 - 06198 Beesenstedt / Trebitz

?? ????????



???????? ??: 24158004 - 06198 Beesenstedt / Trebitz

?? ????????



??????? ????????: 24158004 - 06198 Beesenstedt / Trebitz

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein neuwertiges Einfamilienhaus in massiver Bauweise, das sich in einem äußerst gepflegten Zustand befindet und die Option zur Einrichtung einer Einliegerwohnung bietet. Dieses besondere Anwesen liegt in fast alleiniger Lage angrenzend an ein Naturschutzgebiet und unweit der Saale im malerischen Salztal. Das Grundstück umfasst etwa ca. 1600 m<sup>2</sup> und ist komplett eingezäunt. Hinter dem Gartengrundstück befindet sich zusätzlich eine großzügige Streuobstwiese mit einer Fläche von ca. 3100 m<sup>2</sup>, die zusätzlichen Raum und Naturverbundenheit schafft. Das Haus verfügt über vier Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen, sowie zwei weitere Zimmer im Kellergeschoss, was insgesamt eine Wohnfläche von etwa 240 m<sup>2</sup> ergibt. Das Erdgeschoss wird komfortabel über eine Fußbodenheizung beheizt und umfasst einen Windfang, einen Flur, ein Gäste-WC, eine geräumige Küche mit Fenster und einer sehr gepflegten Einbauküche im Landhausstil. Der große Wohn- und Essbereich bietet Zugang zu zwei Terrassen und ist mit großen bodentiefen Fenstern und Türen ausgestattet, die viel Licht hereinlassen. Ein Kamin sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit. Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, die jeweils Zugang zu einem Balkon haben, sowie ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche. Es besteht die Option, auch hier eine Fußbodenheizung anzuschließen. Das Kellergeschoss ist äußerst gepflegt. Hier findet man einen Heizungs- und Waschraum, ein neues Badezimmer mit großer Dusche, einen Abstellraum, ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer. Das gesamte Haus wird durch eine neue Wärmepumpe Heizung, betrieben mit Erdwärme und installiert im Jahr 2020, beheizt. Diese Anlage bietet eine hohe Energieeffizienz mit der Klasse A+. Der gepflegte Garten ist liebevoll angelegt und bietet neben PKW-Stellplätzen auch eine Doppelgarage und ein Nebengelass.

???????? ??????????: 24158004 - 06198 Beesenstedt / Trebitz

????????????????? ??? ??????????

- Wärmepumpe mit Erdwärme betrieben, Baujahr 2020
- Energieeffizienz A+
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Flächenheizkörper in der Wand, in den Kinderzimmern
- Windfang
- Gäste-WC mit Fenster
- Geräumiger Treppenaufgang
- Sehr gepflegte Einbauküche im Landhausstil
- geräumige Küche mit Fenster
- Großer Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Türen
- Zugang zu beiden Terrassen (eine davon überdacht) über den Wohn – und Essbereich
- Kamin im Wohnzimmer
- beide Kinderzimmer mit Balkonzugang und Flächenheizung in der Wand
- Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche, Fußbodenheizung liegt an
- Zugang zum Dachboden
- Keller sehr gepflegt, gefliest, teilweise Vinylboden
- neues Badezimmer mit Fenster und großer Dusche
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Schornstein mit zwei Zügen
- Anschluss an das öffentliche Abwassersystem
- Doppelgarage
- Brunnen
- Nebengelass

???????? ??????????: 24158004 - 06198 Beesenstedt / Trebitz

??? ??? ??? ????????????

Trebitz, ein malerischer Ortsteil der Gemeinde Salzatal in Sachsen-Anhalt, liegt idyllisch am Naturschutzgebiet und nahe der Saale. Diese Lage bietet Naturliebhabern zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Angeln und Kanufahren. Der nahe gelegene Ort Salzmünde sorgt für eine gute Infrastruktur und schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten. Halle (Saale) und Merseburg sind in etwa 20 bis 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Trebitz zeichnet sich durch eine starke Dorfgemeinschaft und ein reges Vereinsleben aus. Regelmäßige Veranstaltungen fördern das Zusammenleben. Kindergärten und Schulen in der Umgebung bieten eine gute Betreuung und Bildung. Trebitz vereint naturnahes Wohnen mit der Annehmlichkeit einer guten Infrastruktur und hoher Lebensqualität.



???????? ??????????: 24158004 - 06198 Beesenstedt / Trebitz

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 27.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die  
Energieeffizienzklasse ist A+.

???????? ??????????: 24158004 - 06198 Beesenstedt / Trebitz

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ralf Bischoff

---

Hansering 8 Halle (Saale)  
E-Mail: halle@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)