



# Idylle pur: Geräumiges Bauernhaus mit modernen Annehmlichkeiten

Objekt: O3123 • 04808 Thammenhain  
249.500,00 €





## Daten

### Geografische-Angaben

Straße	Schulstraße
Hausnummer	33a
PLZ	04808
Ort	Thammenhain

### Kategorie

Objektart	Haus
Objekttyp	Bauernhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

### Preise

Kaufpreis	249.500,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.

### Flächen

Wohnfläche	ca. 147 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 2.124 m <sup>2</sup>

Anzahl sep. WC	1
----------------	---

### Ausstattung

Befeuerung	Öl, Alternativ
Boden	Laminat, Fliesen, Teppichboden
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen

### Baujahr & Zustand

Baujahr	1900
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	274,72 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	04.02.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1997
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H



## Beschreibung

Dieses charmante Bauernhaus, das im Jahr 1997 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen wurde, präsentiert sich als zeitlose Oase der Gemütlichkeit. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 147 m<sup>2</sup> bietet dieses Anwesen ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das äußere Erscheinungsbild des Bauernhauses zeugt von traditionellem Flair und wurde liebevoll restauriert, um den ursprünglichen Charme zu bewahren.

Der Innenbereich besticht durch seinen durchdachten Grundriss sowie modernem Komfort. Das großzügige Wohnzimmer empfängt Bewohner und Gäste mit einem behaglichen Kamin, der gerade in den kühleren Monaten für eine warme Atmosphäre sorgt. Die Küche mit ausreichend Platz lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein.

Die insgesamt drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die Familie und ermöglichen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Bäder wurden geschmackvoll und geräumig gestaltet.

Eine Hybridheizanlage (Öl & Holz) gewährleistet eine effiziente und nachhaltige Beheizung des Hauses, um Ihnen jederzeit ein angenehmes Raumklima zu bieten. Zusätzlich bietet das Objekt noch Ausbaureserven für zukünftige Projekte.

Der großzügige Außenbereich begeistert mit einem gepflegten Garten, gewachsenem Baumbestand und einer einladenden Sitzecke. Ein großer Pool verspricht erfrischende Momente an warmen Tagen. Eine besondere Note erhält das Anwesen durch die Möglichkeit, einen Teil der Wiese als Koppel zu nutzen.

Dieses schöne Bauernhaus harmonisiert gekonnt Tradition und Moderne und bietet nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch zeitgemäßen Komfort. Mit einer Hybridheizanlage, einem großzügigen Pool, Ausbaureserven und der Option zur Nutzung eines Teils der Wiese als Koppel, ist dieses Anwesen ein Ort des Wohnens, Genießens und Entfaltens.



## Lage

Die Lage Ihres neuen Zuhauses:

Das wunderschöne Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit Blick ins Grüne. Nicht nur das familienfreundliche Haus und Grundstück lassen Kinderherzen höherschlagen, sondern auch die Spielmöglichkeiten in der Umgebung.

Thammenhain gehört seit 2012 zur Gemeinde Lossatal. Der kleine Ort zeichnet sich durch eine ruhige Lage und ländlichen Charme aus. Die angrenzenden Städte Wurzen und Dahlen erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto oder Sie nutzen den Busverkehr.

Besonders das Schloss mit angrenzendem Schwanteich lädt zu Spaziergängen mit der Familie ein. Hier können Sie dem Alltag perfekt entfliehen.

Für den Hunger können Sie den im Ort liegenden Gasthof "Stern" besuchen.



## Ausstattung Beschreibung

- ruhige Lage
- großes Grundstück
- viel Platz für die ganze Familie
- Ausbaureserven
- sofort bezugsbereit
- großer Pool und überdachte Sitzecke vorhanden
- perfekt für Tierliebhaber
- Kamin im Wohnzimmer
- Hybridheizung (Öl & Holz)
- Wiese als Koppel für Pferde nutzbar



Hofansicht



Hauseingang



Großes Wohnzimmer mit Kamin



Essbereich im Wohnzimmer



Kamin für gemütliche Abende



Küche



Essecke in der Küche





Badezimmer im Erdgeschoss



Waschmaschinenanschluss im Badezimmer



Flur im Obergeschoss



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer im Obergeschoss



Weiteres Kinder- oder Gästezimmer



Großes Badezimmer im Obergeschoss



Eckbadewanne im Bad



Vorbereitete Garage mit viel Platz



Garage mit kleiner Werkstatt



Hybridheizung Öl & Holz



großzügige Ausbaureserve für Kreativköpfe



Sitzecke im Garten



Großer Pool für heiße Sommertage



Hausrückseite



Holzunterstand als weitere Lagerfläche





Der Ausblick für entspannte Abend im Garten



Vogelansicht Haus & Garten



Vogelansicht Koppel

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Obergeschoss



## Kontakt & Besichtigungstermin



<b>Ansprechpartner</b>	Moritz Doberenz
<b>E-Mail-Adresse</b>	m.doberenz@nud-immobilien.de
<b>Telefonnummer</b>	03425/890711; 0179/3219881
<b>Erreichbarkeit</b>	Mo.-Fr., 8:00-19:00 Uhr, Sa. & So. 11:00 – 18:00 Uhr, gerne auch per WhatsApp
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.

## Hinweis

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erfasst. Zwischenverkäufe und Irrtum vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall die vereinbarte Maklerprovision an die Firma N&D Immobilien in Wurzen. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



**JAN DOBERENZ**  
IHR PARTNER FÜR BAUFINANZIERUNG

Auf Wunsch bieten wir Ihnen die Finanzierung an:

- bankenunabhängig
- auf Sie zugeschnittene Lösungskonzepte
- über 30 Jahre Erfahrung



ALLES AUS EINER HAND



N&D  
IMMOBILIEN

*Es passt leider nicht? Kein Problem, lassen Sie sich einfach in unsere Interessentenliste eintragen und Sie erhalten spannende Immobilienangebote, bevor diese dem offenen Markt angeboten werden. Nutzen Sie diesen exklusiven Vorteil und senden uns eine kurze Mail mit Ihren wichtigsten Kriterien an:*

[m.nagel@nud-immobilien.de](mailto:m.nagel@nud-immobilien.de)