

EXPOSÉ -NR. EK187 ANSPRECHPARTNER: KARINA NEUBAUER

# Hier werden ländliche \*\*Träume wahr\*\*



## Eckdaten

**Objektart:**

Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Nebenglass

**Ortsangaben:**

Dorfstraße  
39291 Küsel

**Zimmer/Räume:** 3

**Baujahr:** 1962

**Wohnfläche in m<sup>2</sup>:**  
ca. 130 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>:**  
ca. 1500 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** 120.000 €

**Courtage:**

7,14 % inkl. MwSt.,  
zu zahlen vom Erwerber

**Energieverbrauchskennwert:** in Bearbeitung

## Objektbeschreibung

Sie werden Eigentümer einer Immobilie, die ca. im Jahr 1900 sowie der Anbau ca. 1962 erbaut wurde und sich in Küsel bei Burg befindet. Sie genießen eine ruhige Ortsrandlage sowie ländliche Umgebung. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, inklusive Nebenglass sowie einem großen Grundstück, eignet sich dieses Wohnhaus ausgezeichnet für eine große Familie.

*Küchenbereich*



*Badezimmer*



*Schlafbereich Erdgeschoss*



*Schlafbereich Obergeschoss*



## Ausstattung

Sie betreten Ihr neues Zuhause über den Eingangsbereich und befinden sich in der Diele. Über diesen Bereich gelangen Sie in zwei Wohnzimmer, dem Badezimmer mit Badewanne, der Küche sowie über eine weitere Diele zum Schlafbereich. Allein das großzügige Erdgeschoss lässt keine Wünsche offen. Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss, die-

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.  
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

ses verfügt über zwei weitere Räume sowie einer Ausbaureserve über das Dachgeschoss der zweiten Haushälfte. Die Immobilie wird mit Ölheizung aus dem Jahr 1993 beheizt und wurde so konzipiert, dass diese sich im Außenbereich des Hauses befindet. Neben der Heizung rundet ein gemütlicher Kachelofen das besondere Flair in diesem Wohnhaus ab. Im Fußbodenbereich finden Sie Fliesen im Badezimmer, PVC-Belag im Wohnbereich sowie Teppichböden im Schlafbereich vor. An den Fenstern befinden sich Außenjalousien. Die Fenster im alten Teil des Hauses sind ca. aus dem Jahr 1970 und im neuen Bereich aus dem Jahr 1995. Das Dach wurde ca. 1993 neu eingedeckt. Das Grundstück umfasst ca. 4579 m<sup>2</sup>, 1500 m<sup>2</sup> sind im Kaufpreis enthalten. Nach Vereinbarung mit dem Eigentümer, wäre es auch gut möglich, einen größeren Teil oder das gesamte Grundstück gegen Aufpreis zu erwerben. Das Anwesen bietet zum Haus und Grundstück des Weiteren, eine Waschküche, eine Garage, Unterstellschuppen, Stallungen sowie eine Scheune. Die Nachbarschaft ist aller bestens, auch Kinder und Tiere sind hier stets willkommen. Das großzügige Objekt kann kurzfristig übernommen werden.

*Wohnzimmer 1 Erdgeschoss*



*Wohnzimmer 2 Erdgeschoss*







## Lage

Die Gemeinde Küsel liegt ca. 15 km südöstlich von Burg an der L52 und bietet eine sehr gute Anbindung. Magdeburg erreicht man in ca. 30 Minuten. Die nächste Kita ist in ca. 2 km sowie die Grundschule in ca. 9 km erreichbar. In der unmittelbaren Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte.