



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Energieklasse A+ und Traumblick! Einfamilienhaus mit großem Hanggrundstück in Hermsdorf



## Allgemein:

---

|                            |                      |                             |                         |
|----------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>   | Kensington_KMD_337   | <b>Datum:</b>               | 26.06.2024              |
| <b>Nutzungsart:</b>        | Wohnen               | <b>Vermarktungsart:</b>     | Kauf                    |
| <b>Objektart:</b>          | Haus                 | <b>Baujahr:</b>             | 2011                    |
| <b>Ort:</b>                | 39326 Hermsdorf      | <b>Wohnfläche:</b>          | 114,74 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nutzfläche:</b>         | 10,65 m <sup>2</sup> | <b>Grundstücksfläche:</b>   | 3.127,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Anzahl Zimmer:</b>      | 3,0                  | <b>Anzahl Schlafzimmer:</b> | 2,0                     |
| <b>Anzahl Badezimmer:</b>  | 2,0                  | <b>Anzahl sep. WC:</b>      | 1,0                     |
| <b>Anzahl Stellplätze:</b> | 1,0                  | <b>Zustand:</b>             | Gepflegt                |

## Preise:

---

|               |              |                                                                       |
|---------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Preis:</b> | 425.000,00 € | <b>Provision:</b> 5,0% Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen USt.) |
|---------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------|

## Energiepass:

---

|                                  |                |                                   |                             |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art des Energieausweises:</b> | VERBRAUCH      | <b>Gültig bis:</b>                | 2034-06-17                  |
| <b>Jahrgang:</b>                 | 2014           | <b>Wertklasse:</b>                | A+                          |
| <b>Befuerung:</b>                | Luftwärmepumpe | <b>Energieverbrauchskennwert:</b> | 21.20 kWh/m <sup>2</sup> /a |

## Ansprechpartner:

---

|              |                 |                |                                             |
|--------------|-----------------|----------------|---------------------------------------------|
| <b>Name:</b> | Michaela Hamel  | <b>Straße:</b> | Breiter Weg 213a                            |
| <b>Ort:</b>  | 39104 Magdeburg | <b>E-Mail:</b> | michaela.hamel@kensington-international.com |

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in Ihrem mediterranen Traumhaus mit atemberaubendem Ausblick! Dieses charmante Einfamilienhaus in Hanglage bietet nicht nur eine einzigartige Architektur, sondern auch ein großzügiges Grundstück, das zum Entspannen und Genießen einlädt. Der sensationelle Blick in die Natur wird Sie jeden Tag aufs Neue verzaubern.

Beim Eintreten in das Haus gelangt man direkt in den offenen Wohnbereich in dem Küche, Essbereich und Wohnbereich fließend ineinander übergehen. Der gemütliche Kamin sorgt für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre. Die dem mediterranen Stil entsprechende Einbauküche, mit modernen Einbaugeräten lädt zum Kochen und Genießen ein. Vom Essbereich aus gelangen Sie über eine Terrassentür direkt auf die liebevoll angelegte Terrasse und schon hier wird der atemberaubenden Blick über das große schön angelegte Hanggrundstück Sie faszinieren. Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC sowie der Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit Bad en-Suite. Ebenfalls finden Sie hier ein Gästezimmer, auch mit eigenem Bad.

Das Haus verfügt über eine energiesparende Luft-Wärmepumpe, sowie Fußbodenheizung. Die Energieeffizienzklasse beträgt hier bereits A+.

In diesem Haus können Sie das mediterrane Lebensgefühl in vollen Zügen erleben und jeden Tag wie im Urlaub verbringen. Gönnen Sie sich diesen einzigartigen Wohntraum!

## Lage:

---

Hermisdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Hohe Börde, die im Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt, Deutschland, liegt. Die Hohe Börde selbst ist eine relativ neue Verwaltungseinheit, die 2010 durch den Zusammenschluss mehrerer Gemeinden entstanden ist. Hermisdorf ist einer dieser Ortsteile und bietet eine interessante Mischung aus ländlicher Idylle und historischer Bedeutung. Die Umgebung von Hermisdorf ist geprägt von Feldern, Wiesen und kleinen Waldgebieten, die zum Wandern und Radfahren einladen.

Die Infrastruktur in Hermisdorf ist ländlich geprägt, jedoch sind wichtige Einrichtungen wie Grundschulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung in den benachbarten größeren Orten der Hohen Börde und in der nahen Stadt Magdeburg gut erreichbar. Hermisdorf profitiert von seiner Nähe zu Magdeburg, was sowohl wirtschaftliche als auch kulturelle Vorteile mit sich bringt.

Hermisdorf ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraßen und die nahegelegene Autobahn A2 ist Magdeburg schnell zu erreichen, was den Ort auch für Pendler attraktiv macht. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden Hermisdorf mit den umliegenden Orten und Städten.

## Ausstattung:

---

- Baujahr 2011

- Luftwärmepumpe, sowie Fußbodenheizung
- Kamin
- mediterrane Steinfliesen
- offenes Wohnkonzept
- Einbauküche, die auf Wunsch mit übernommen werden kann
- außergewöhnliches , großes Grundstück in Hanglage

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Frau Michaela Hamel unter der Mobilfunknummer 01578 5081511 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Homepage: [www.kensington-magdeburg.com](http://www.kensington-magdeburg.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

---

Hinteransicht



Wohn-Essbereich



Küche 1



Wohnzimmer 1



Schlafzimmer



Bad



Gästezimmer



Grundstück



Garten

