

Werther / Pützlingen

# Zeitlose Schönheit: Einzigartiges Bauernhaus mit modernem Komfort am Rande des Südharzes

Objektnummer: 24461038



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 780 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24461038
Wohnfläche	ca. 310 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	265.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	194.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.05.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Die Immobilie



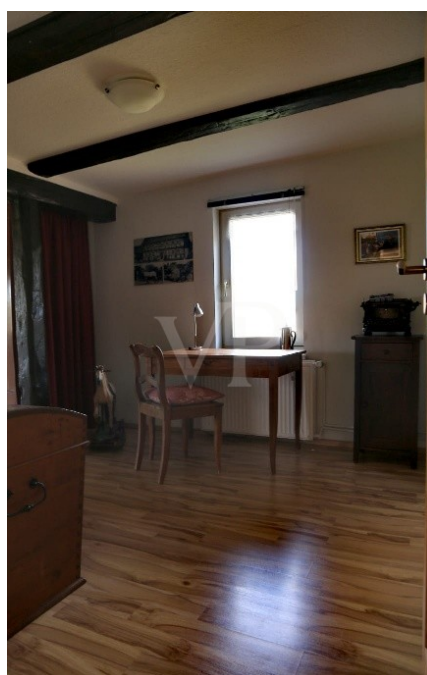
Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

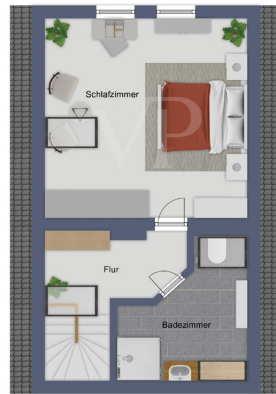
## Die Immobilie



Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Ein erster Eindruck

Historisches Fachwerk trifft modernen Komfort, zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Immobilie, bestehend aus einem sorgfältig restaurierten und modernisierten historischen Fachwerkhaus und einem angrenzenden Neubau, die zusammen eine harmonische Einheit bilden. Die Immobilie liegt auf einem 780 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet insgesamt ca. 300 bis 350 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das historische Fachwerkhaus, dessen Ursprünge bis ins 18. Jahrhundert zurückreichen, wurde mit viel Liebe zum Detail kernsaniert und modernisiert. Im Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG) bietet der Altbau eine Wohnfläche von etwa 200 m<sup>2</sup>. Beim Energiebedarf laut Energieausweis für den Altbau ist von ca. 150 bis 200 kWh/(m<sup>2</sup>.a) auszugehen, was für historisch gewachsene Bauten dieser Art typisch ist. Highlight des Altbaus ist eine beeindruckende Fachwerkwand, die mit ihrer originalen Struktur und dem sorgfältig restaurierten Holz für ein besonderes Ambiente sorgt. Angrenzend an das historische Gebäude wurde 1996 ein moderner Neubau erstellt. Dieser erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, und verfügt über zusätzlich ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine abgeschlossene Modernisierung des Badezimmers im Dachgeschoss (DG) erfolgte im Jahr 2016 nach Schreiner-Maßanfertigung mit Naturholz Esche geölt. Die energieeffiziente Bauweise des Neubaus spiegelt sich in einem verbessertem Energiebedarf von ca. 50 bis 80 kWh/(m<sup>2</sup>.a) wider, was durch die neuere Bauzeit mit hochwertiger Isolation und energieeffizienter Verglasung unterstützt wird. Die großzügige und überdachte Terrasse am großen Wohn- und Esszimmer lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zentralheizung und Fußbodenheizung bieten in beiden Gebäudeteilen behaglichen Wohnkomfort. Im Jahr 2008 wurde eine moderne Holz-Pelletheizung ergänzt, die zusammen mit der Solarthermieanlage für eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Beheizung sorgt. Das Dachgeschoss des Altbaus bietet durch seine Ausbaureserve zusätzliches Potenzial für ca. 100 m<sup>2</sup> weitere Wohnfläche. Dieses kann individuell gestaltet werden, um beispielsweise ein Atelier, zusätzliche Wohnräume oder ein Home-Office zu schaffen. Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten Umgebung und besticht durch ihre Kombination aus historischem Flair und moderner Wohnkultur. Sowohl der Altbau als auch der Neubau vereinen hohe Wohnqualität mit einem einzigartigen Charakter, der sich in den großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnbereichen widerspiegelt. Diese besondere Immobilie eignet sich ideal für Familien, die ein Zuhause mit Geschichte suchen, ohne auf moderne Annehmlichkeiten verzichten zu wollen. Die Verbindung von traditionellem Fachwerk und zeitgemäßem Wohnkomfort schafft eine perfekte Balance zwischen Altem und Neuem. Für Interessenten, die ein besonderes Wohnkonzept schätzen, bietet sich hier die Möglichkeit, ein einzigartiges

Wohnensemble zu erwerben. Eine Besichtigung vor Ort vermittelt einen umfassenden Eindruck von der außergewöhnlichen Qualität und den vielfältigen Potenzialen dieses Wohnobjekts. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und die Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu erleben.

Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Ausstattung und Details

Kompletter historischer kernsanierter und modernisierter Altbau (original Fachwerkhaus mit Historie) mit EG , OG von ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und optional ausbaufähigem DG von ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr Mitte 18. Jahrhundert, aufgrund der Abgeschlossenheit ist beim Energiebedarf laut Energieausweis für den Altbau von einem höheren Wert auszugehen

Kompletter Neubau als Anbau an Altbau mit neuem Haus mit EG , OG und DG von ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit großzügiger Südterrasse und verglastem Südgiebel, Baujahr 1996, aufgrund der Abgeschlossenheit ist beim Energiebedarf laut Energieausweis für den Neubau von einem niedrigeren Wert auszugehen

Einbau Holz Pelletheizung und Solarthermie als Zentralheizung für beide Häuser 2008  
Möglichkeit für Weinfreunde oder Gourmets Nutzung des ursprünglichen kleineren Kellergewölbe und anschließendem "alten Gastraum" im EG Altbau als Weinkeller mit Verkost- oder Weinstube etc.

Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Alles zum Standort

Pützlingen, ursprünglich ein Angerdorf, liegt im Nordthüringer Hügelland, im Tal der Helme, die am Nordrand der Bebauungsgrenze in östlicher Richtung vorbeifließt, in der Helme-Unstrut-Niederung, in einer Tal- bzw. Hanglage. Die nördlich vorbeiführende B 243 verbindet den Ort mit der nächsten größeren Stadt Nordhausen. Das Dorf wurde im Juni 1129 erstmals urkundlich erwähnt. Um das ehemalige Pützlinger Rittergut im Bereich der einstigen Gemeindeverwaltung entwickelte sich die Siedlung. Die Besiedlung des ehemaligen Angerdorfes hat sich entlang der Dorfstraße nach Osten verlängert, so dass man heute eher von einem Straßendorf spricht. Mit der Auflösung der Verwaltungsgemeinschaft Helmetal kam die einstmals eigenständige Gemeinde Pützlingen am 1. Januar 1997 zur neugebildeten Gemeinde Werther.

Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 194.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24461038 - 99735 Werther / Pützlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a Nordhausen  
E-Mail: nordhausen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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