Ilfeld

# Ilfeld - Erstbezug nach top Modernisierung! Neue Heizung, neue Sauna & Bäder, Wintergarten und vieles mehr!

***Property ID: 25461007***

**LIVING SPACE:** ca. 250 $m^2$ • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 1.195 $m^2$

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25461007 |
| Living Space | ca. 250 m² |
| Roof Type | Hipped roof |
| Rooms | 6 |
| Bathrooms | 3 |
| Year of construction | 1995 |
| Type of parking | 5 x Outdoor parking space |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | On request |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2025 |
| Condition of property | Renovated |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 20.03.2027 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 81.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | C |
| Year of construction according to energy certificate | 1995 |

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# The property

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# The property

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# The property

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# The property

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# The property

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# The property

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# The property

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# The property

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# The property

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# The property

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# The property

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# The property

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# The property

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# The property

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# The property

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# The property

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# A first impression

„Erstbezug nach Modernisierung - top Immobilie mit Wintergarten, Terrasse, Balkon, Sauna und neuer Ausstattung“ auf wunderschönem Grundstück mit Zugang zum Fluss Bere in Ilfeld Harztor

Zum Verkauf steht ein großzügiges Architektenhaus aus dem Jahr 1994 welches auf eines der schönsten Grundstücke in der Landgemeinde Harztor Ortsteil Ilfeld steht. Auf einem ca. 1.200 m² großen Grundstück, zentral und abgelegen zugleich, liegt das Haus unmittelbar am Waldrand mit dem kleinen Fluss Bere in unmittelbarer Nähe.
Mit einer Wohnfläche von etwa 250 m² eignet sich diese Immobilie sowohl als größeres Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoß und Gästewohnung im KG als auch als Mehrgenerationenhaus oder ähnlichem.
Das im Jahr 1994 errichtete Gebäude wurde 2023 bis dato 2025 umfassend modernisiert bzw. saniert und stellt nun ein hochwertiges Erstbezugsobjekt dar. So wurde z.B. 2024 eine zentrale Heizungsanlage ausgetauscht und erneuert. Der aktuell vorliegende und gültige Energieausweis basiert allerdings noch auf Grundlage der vorherigen Heizungsanlage, sodass hierbei durchaus noch von verbesserten Wärmegewinn auszugehen ist. Zu der neuen Gaszentralheizung kommen im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss je ein neuer Kaminofen hinzu, welche für behagliche Wärme an kalten Tagen sorgen.
Insgesamt besteht die Immobilie aus sechs großzügigen Zimmern, drei Bädern, drei Küchen und einer neuen Sauna im Kellergeschoß. Durch die umfassenden Sanierungsarbeiten in den Jahren 2023 bis aktuell 2025 erhielt das Haus eine gehobene Ausstattung, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.
Das Dachgeschoss und Kellergeschoss wurden bislang komplett fertig saniert. Neben der Modernisierung der Bäder und dem Austausch der Fußbodenbeläge erfolgten auch umfangreiche Wandarbeiten, sowie neue Fenster, die mit einer elektrischen Rolladensteuerung ausgestattet sind und das moderne Wohngefühl ergänzen. Zudem wurde der Balkon im DG umfangreich saniert und die Terrasse im EG hierfür vorbereitet. Dachgeschoß und Kellergeschoss erhielten zusätzlich jeweils neue Einbauküchen und eine moderne Badausstattung.
Im Erdgeschoss ist die Sanierung mit dem Umbau des Eingangsbereichs sowie der Erneuerung des Bades und der Küche fortgeschritten. Der großzügige Schlafbereich ist mit einem Wintergarten verbunden, der Wohnbereich mit neuem großzügigen Fenster-Hebeschiebetür-Element 3-fach verglast und ermöglicht den direkten Zugang zur südseitig angelegten Terrasse. Auch hier im Wohnzimmer wurde ein neuer Kamin eingebaut, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Die Boden- und Wandbelagsarbeiten als auch die Badsanierung im EG sind noch nicht abgeschlossen, eröffnen jedoch somit gleichzeitig die Möglichkeit für eigene, ganz persönlichen Gestaltungsideen.
Die Außenanlagen wurden ebenfalls einer Aufwertung unterzogen. Neben dem neuen teilweise überdacht Freisitz Richtung Bereufer, lädt dieses durch seine Breite ebenfalls zum Verweilen im Freien ein und unterstreicht die Vorzüge dieses besonders idyllischen Gartengrundstücks. An dieser Stelle darf nicht unerwähnt bleiben, dass es für Eventualitäten ein neu errichtetes Rückstauventil zum Schutz des Hauses gegen eindringendes Wasser gibt.
Des Weiteren sind reichlich PKW-Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück vorhanden.
Dieses attraktive Architektenhaus ist ideal für Käufer mit hohem Platzbedarf sowie Ansprüchen an Lage und Ausstattung für die unterschiedlichsten Wohnkonzepte. Die umfassend begonnene und abgeschlossene Modernisierung bietet hierbei ein hohes Maß an Komfort und Funktionalität.
Für eine Besichtigung oder weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# Details of amenities

2023 - 2025 Beginn grundhafte Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten mit:
Austausch und Neueinbau zentrale Heizungsanlage KG
Sanierung komplett Geschosse DG und KG mit:
-Neueinbau/Modernisierung Bäder
-Fußbodenbeläge neu
-Wandarbeiten
-Fenstertausch neu mit elektrischer Bedienung für Rolladensteuerung
-Balkon, Terrassensanierung
-Einbau neuer Kamin
-Einbau Einbauküche
Sanierung Treppenhaus
beginnende Sanierung Geschoß EG mit:
-Neueinbau/Modernisierung Eingangsbereich, Bad und Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit
Wintergarten, Austritt mit neuem großzügigen Fenstertüren Element/Schiebetür zur Terrasse,
Einbau neuer Kamin
Außenanlagen mit neuem Freisitz frei und überdacht

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# All about the location

Der Ort Ilfeld beliebter Erholungsort direkt am Südharz, geprägt von romantischen Felsbildungen und von prächtigen Laub- und Nadelwäldern umrahmt. Kenner der Örtlichkeiten wissen, dass Ilfeld zu der bevorzugten Wohngegend des Landkreises gehört. Eine komplette und funktionierende Infrastruktur macht den Ort für immer mehr Familien zur ersten Wohnadresse in dieser Gegend. Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Schule, Freibad, Einkaufsmöglichkeiten, Bus- und Bahnverbindungen lassen das tägliche Familienleben angenehm gestalten.

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.3.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 81.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**Property ID: 25461007 - 99768 Ilfeld**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ines Baumbach-Weber

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen
Tel.: +49 3631 - 46 08 050
E-Mail: nordhausen@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com