Harztor Niedersachswerfen

Idyllisches, großzügiges Landhaus (165 m² Wohnfläche) und Gartengrundstück (1.178 m²) im Harztor

??????? ????????: 24461024

?????????: ca. 165 m² • **???????: 6** • **?????? ???: 1.178 m²**

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

?? ??? ?????

??????? ????????	24461024
?????????	ca. 165 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????	2
???? ??????????	1900
????? ??????????	3 x ??????

???? ??????	??????? ???????????
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2000
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	30.08.2034
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	187.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1995

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

?? ???????

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

?? ???????

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

?? ???????

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

?? ???????

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

?? ???????

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

?? ???????

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

?? ???????

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

?? ???????

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

?? ???????

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

?? ???????

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

?? ???????

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

?? ???????

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

?? ???????

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

??? ????? ????????

Wunderschönes Landhaus, gut erhalten und schön gelegen. Dabei mit viel Potenzial und ausbaufähig zu neuen Nutz- und Wohnzwecken, zum Beispiel auch ideal für Homeoffice geeignet. Für eine größere Familie, für zwei Familien oder Mehrgenerationswohnen auf 2 Etagen mit insgesamt ca. 165 m² Wohnfläche und ca. 1.200 m² Grundstück. Mitten im Harztor - Ortsteil Niedersachswerfen - und in unmittelbarer Nähe von Nordhausen.

Dieses Landhaus mit Charme befindet sich in einem gut erhaltenen Zustand. Sanierungsbedarf besteht aufgrund des Alters.

Prägend ist die ortsmittige zentrale Lage. Dennoch vermittelt das Grundstück mit dem herrlichen Garten durch seine Größe und den alten Baumbestand den Eindruck, am Waldrand zu sein. Es umfasst ca. 1.200 m² und ist nahe gelegen an den Haltestellen des ÖPNV und der Harzer Schmalspurbahn.

Das Haus mit ca. 165 m² Wohnfläche und zwei vollwertigen Geschossen und Teilunterkellerung ist in den 90er Jahren bis ca. 2000 saniert worden. Es besitzt objektspezifische Merkmale - aus der ursprünglichen Bauzeit - als etwas größeres Haus oder sogar „Herrenhaus um 1900.“ Mit schönem Grundriss und Raumaufteilung im EG, historischen Gauben und im Original höheren lichten Raumhöhen von ca. 3.00 m, zur Zeit und aktuell mit abgehängten Decken von ca. 2.5o m im Erdgeschoß (EG). Spielraum besteht im gesamten Dachgeschoß in Leichtbauweise einschließlich Spitzbodenbereich. Eine neue Grundriss- und variable Raumaufteilung auch mit unterschiedlich erlebbaren Raumhöhen ist dort vorstellbar.

Erste und die wichtigsten Sanierungsarbeiten wurden ab den 1990er Jahren begonnen. Mit 2-facher Dämmung – innen und außen - der Außenwände und im Dachgeschoßbereich mit 1-facher Dämmung. Der Ausstattungsgrad im Innenausbau und Haustechnik ist „in die Jahre“ gekommen - bietet jedoch und zugleich verschiedene und neue Ansätze. Dieses Landhaus nach eigenem Geschmack oder auch in der Herausarbeitung der historischen Bausubstanz mit Originalbauteilen wiederherzustellen und zu nutzen - zum Beispiel mit den Holzfußböden, Durchgangsräumen (Enfiladen-ähnlich mit Tür/Sichtachsen) und originalen Raumhöhen im Erdgeschoß.

Vom Süden gibt es eine Zufahrt auf der Westseite zum Grundstück mit PKW-Abstellfläche sowie einer Doppelgarage gleich in Eingangsnähe. Eine zweite Garage mit extra Zufahrt für PKW befindet sich noch zusätzlich weiter oben am nördlichen Ende des

Gartengrundstücks.
Dieses Landhaus bietet so viele Möglichkeiten für Sie, Ihre individuellen Träume
Wirklichkeit werden zu lassen.

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

??? ??? ??? ?????????

Niedersachswerfen ist eine Gemeinde in Nordthüringen mit ca. 3.200 Einwohnern und liegt eingebettet zwischen Nordhausen und Ilfeld. Seit 2012 gehört der Ort der Landgemeinde Harztor an, zu der wiederum noch die die Ortsteile Harzungen, Hermannsacker, Ilfeld, Neustadt/ Harz, Osterode und Sophienhof zählen.

Niedersachswerfen liegt landschaftlich sehr schön und profitiert von der unmittelbaren Nähe zum Harz. Die Infrastruktur ist sehr gut, es gibt einen Kindergarten, Schulen, Ärzte, Einkaufmöglichkeiten und eine Gaststätte im Ort, das Vereinsleben ist sehr präsent. Niedersachswerfen ist an die Fernbahn, die Harzer Schmalspurbahn und die Nordhäuser Straßenbahn angeschlossen, die Kreis- und Hochschulstadt Nordhausen selbst ist nur 4 Kilometer entfernt. Im Landkreis leben ca. 100.000 Einwohner.
Die Verkehrsanbindung von Bus und Bahn ist gut und über den unmittelbaren Anschluss an die Südharz-Autobahn A 38 sind Sie direkt mit dem Raum Göttingen bzw. dem boomenden Großraum Halle (Saale)/ Leipzig verbunden.

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 187.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
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.

??????? ????????: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Ines Baumbach-Weber

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com