

Harztor Niedersachswerfen

# Idyllisches, großzügiges Landhaus (165 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und Gartengrundstück (1.178 m<sup>2</sup>) im Harztor

Número da propriedade: 24461024

VP



ÁREA: ca. 165 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.178 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachsen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachsenwerfen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24461024
Área	ca. 165 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1900
Tipo de estacionamento	3 x Garagem

Preço de compra	Sob consulta
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2000
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachsenwerfen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	187.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	30.08.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## O imóvel



Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## O imóvel



Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## O imóvel



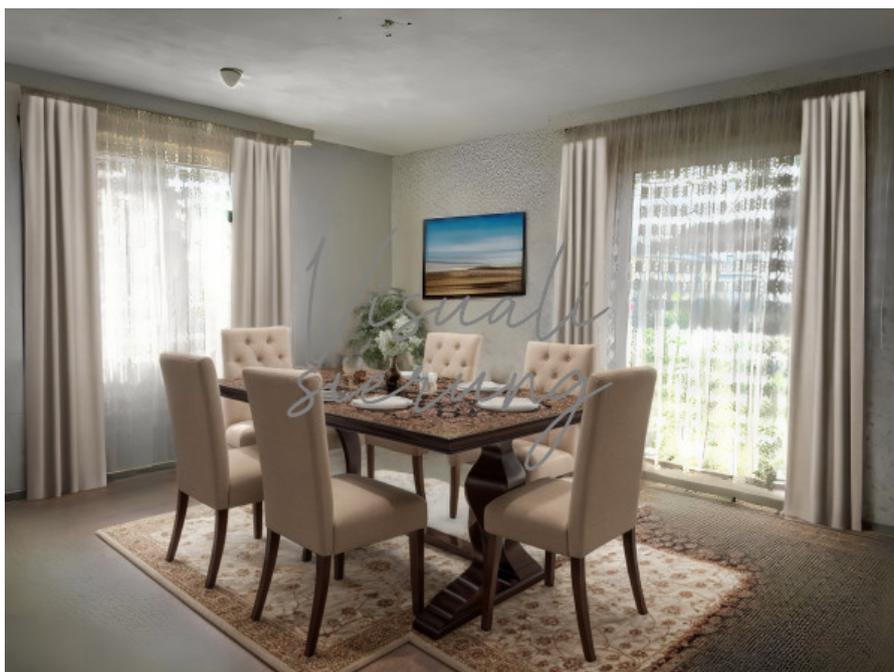
Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## O imóvel



Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## O imóvel



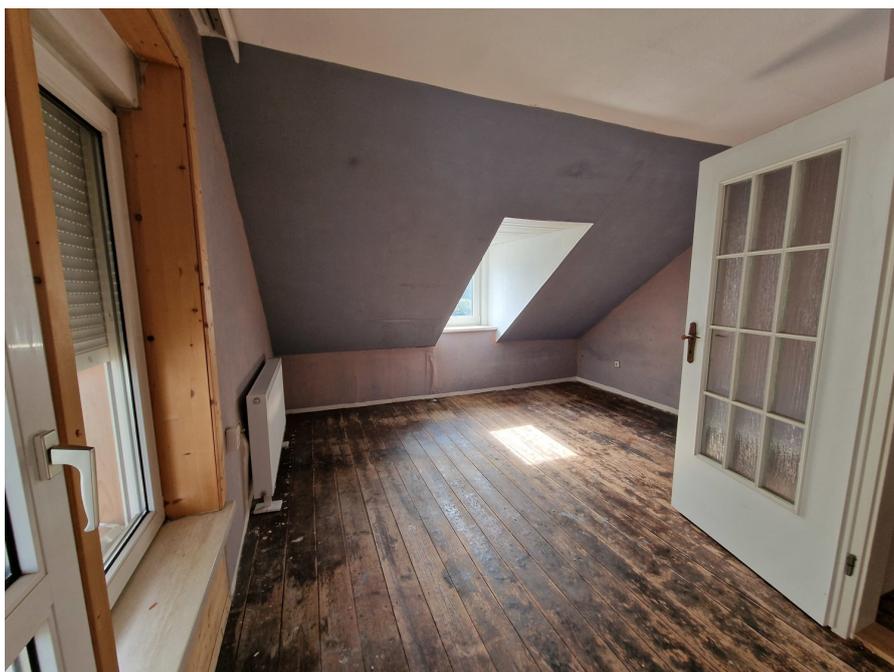
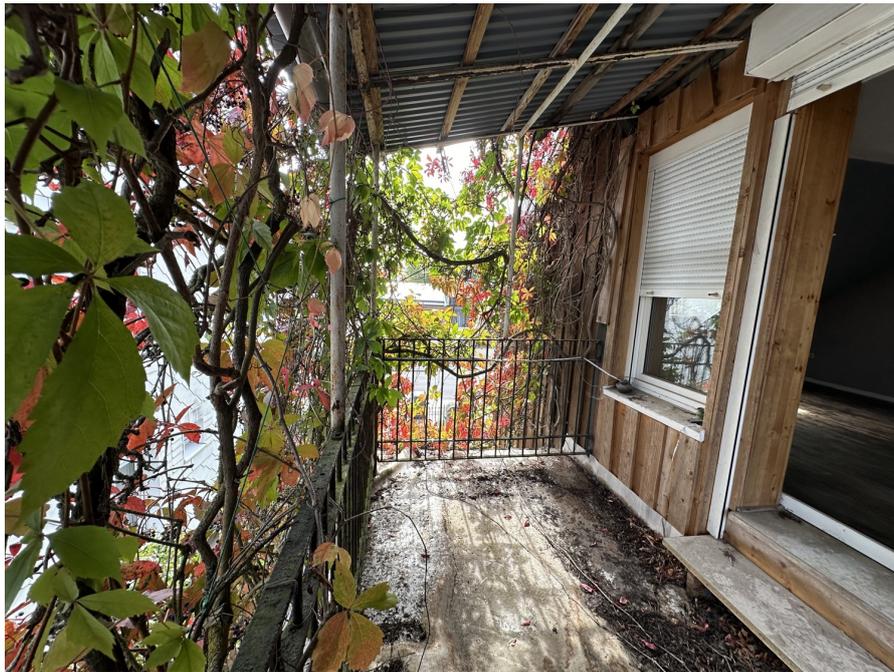
Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## O imóvel



Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachsenwerfen

## O imóvel



Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## O imóvel



Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## O imóvel



Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## O imóvel



Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## O imóvel



Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## O imóvel



Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## O imóvel



Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 1.200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und ist nahe gelegen an den Haltestellen des ÖPNV und der Harzer Schmalspurbahn.

Das Haus mit ca. 165 m<sup>2</sup> 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. 2.50 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.

**Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen**

## Tudo sobre a localização

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 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, Einkaufsmöglichkeiten 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.

Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 187.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: nordhausen@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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