

Ellrich / Gudersleben

Einladung zur romantischen Zeitreise - liebevoll  
sanierter Bauern-WOHN-HOF mit  
charaktervollen Partyraum in Nähe &  
Autobahnnähe Nordhausen

Objektnummer: 25461014



KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.800 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben**

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

Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

## Auf einen Blick

Objektnummer	25461014	Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2020
Baujahr	1700	Bauweise	Massiv
Stellplatz	5 x Freiplatz	Nutzfläche	ca. 900 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Kamin

**Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart Zentralheizung

Energieinformationen KEIN

Befuerung Öl

Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

## 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: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben**

## Ein erster Eindruck

Historisches Wohngefühl trifft stilvolle Moderne mit großzügigen und begonnen saniertem Bauernhof in unmittelbarer Nähe & Autobahnnähe zu Nordhausen

Willkommen zu einem einzigartigen Angebot mit Wohnen -Leben - Arbeiten wie in alten & neuen Zeiten. Diese besondere Immobilie, mit grundlegend saniertem historischem Bauernwohnhaus aus dem Jahr 1700 bietet auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 1.800 m<sup>2</sup> nebst reizvoller Bauernhofanlage eine außergewöhnliche Wohnqualität. Die Immobilie vereint diesen historischen Charme eines altbäuerlichen Hauptgebäudes mit dem Komfort und der Ausstattung heutiger Standards - in einer wunderschön situierten 4-Seiten Bauernhof-Anlage.

Das Hauptwohnhaus wurde zwischen 2013 und 2020 im Rahmen einer umfassenden Grundsanierung vollständig modernisiert. Hierbei wurden nicht nur sämtliche technischen Anlagen, sondern auch viele originale Bauteile mit großem Respekt für das bauliche Erbe aufwendig restauriert und teils wiederhergestellt. Die Dacheindeckung wurde sorgfältig erneuert, alle Fenster sind ausgetauscht und entsprechen modernen energetischen Ansprüchen. Die Zentralheizung sorgt, gemeinsam mit neuen Leitungssystemen, für ein angenehmes Raumklima.

Die elegante und detailverliebte Raumaufteilung präsentiert sich in einer durchdachten Kombination aus offenem und dennoch klar strukturiertem Wohnstil: Im Erdgeschoss erwartet Sie gleich im Eingangsbereich das modern erneuerte Badezimmer mit hochwertigen Armaturen und zeitgemäßer Sanitärausstattung, eine großzügige Wohn- und Essküche mit Zugang zur neu errichteten Freiterrasse, die den Blick in den weitläufigen Innenhof eröffnet. Der Wohnbereich begeistert durch historische Elemente, fachmännisch aufgearbeitetes Holz und originalen

Bodenbelag. Darüber hinaus befindet sich auf dieser Ebene ein weiterer, flexibel nutzbarer Raum, der sich beispielsweise als Arbeitszimmer eignet. Im Obergeschoss verteilen sich zwei individuell gestaltete Schlafzimmer. Alle Räume sind mit exklusiven, sorgfältig ausgewählten und teilweise historischen Möbelstücken sowie stilvollem Inventar ausgestattet, die eigens für das Ambiente dieses Anwesens ausgesucht wurden und zum Gesamtbild maßgeblich beitragen - jedoch aufgrund der Einmaligkeit gesondert zu betrachten sind.

Das umfassende Sanierungskonzept erstreckt sich auch auf die Nebengebäude (mit Baujahren ca. 1700 Torbogenanlage, 1900 Nebenstallungen und 1950 große Hauptstallungserneuerung) des ehemals landwirtschaftlichen Anwesens. Die Grundkonstruktionen wurden instandgesetzt und teils modernisiert, wobei besonderes Augenmerk darauf lag, das authentische Erscheinungsbild zu bewahren. In einer ehemaligen Stallung wurde mit dem Ausbau eines Gemeinschaftsraums mit angrenzender Miniküche begonnen – ideal für gesellige Zusammenkünfte, Gäste oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Weitere Nebengebäudeteile stehen Ihnen je nach individuellem Bedarf nach teilweiser Sanierung zur Verfügung.

Die traditionsreiche Hof- und Gartenanlage wurde im Zuge der Modernisierung mit viel Liebe zu den Details wiederhergestellt und strahlt einen unverwechselbaren Charakter aus. Die weitläufige Außenfläche eröffnet zahlreiche Nutzungsoptionen – beispielsweise für Gartengestaltung, Freizeit oder landwirtschaftliches Hobby. Weiterhin hat dieses Grundstück ein Holzrecht.

Das Haus stammt aus einer historischen Bauzeit und weist daher die für diese Epoche typischen baulichen Merkmale auf. Dazu gehören insbesondere vergleichsweise niedrige Deckenhöhen, die damals aus konstruktiven und energetischen Gründen üblich waren. Diese Bauweise ist charakteristisch für historische Gebäude und spiegelt die Bau- und Lebensweise der damaligen Zeit wieder. Die niedrigeren Deckenhöhen nur im DG im Mittel ca. 1,80 m stellen somit keinen baulichen Mangel dar, sondern sind ein Bestandteil des historischen Hintergrunds und des ursprünglichen Baustils des Hauses.

Diese besondere Immobilie vereint eine hochwertige Ausstattungsqualität mit

traditioneller und authentischer Geschichte. Ob individuelles Wohnen mit Stil oder großzügiges Raumangebot für Familien und Kreative: Hier finden Sie ein Zuhause, das sowohl durch Authentizität als auch Komfort überzeugt. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten dieses Anwesens begeistern.

**Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben**

## Ausstattung und Details

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen & DETAILS Bauernhof

Hauptwohnhaus ab 2013 - 2020

-Kernsanierung

-Dacheindeckung

-Einbau Heizung

-Errichtung Freiterrasse

-Fenstertausch

-Wiederherstellung und Aufarbeitung besonderer historischer Bauteile

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen & DETAILS Bauernhof Anlage ab  
2013 - 2020

-Dacheindeckung

-Instandsetzung & Aufrechterhaltung Grundkonstruktionen Nebengebäude

-ehem. Stallung Beginn Ausbau Gemeinschaftsraum mit Miniküchenbereich

-Nebengebäude Teilbereiche Beginn mit teilweiser Sanierung im Ausbau

-Hof- und Gartenanlagen Wiederherstellung

-Wiederherstellung und Aufarbeitung besonderer historischer Bauteile

**Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben**

## Alles zum Standort

Gudersleben ist ein Ortsteil der Stadt Ellrich im Landkreis Nordhausen in Thüringen. Ellrich ist die nördlichste Stadt des Freistaates Thüringen. Sie liegt im Landkreis Nordhausen am Südrand des Harzes und hat nach der Einwohnerzahl den Status einer Kleinstadt.

**Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben**

## Weitere Informationen

**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 vorbehalten 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: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: [nordhausen@von-poll.com](mailto:nordhausen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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