

Ellrich

# Historisches Einfamilienhaus mit großem Garten und viel Raum für Ideen - Ortsrandlage in Ellrich

Objektnummer: 25461028

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.540 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich**

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

**Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25461028</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>150.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Krüppelwalmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>9</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>renovierungsbedürftig</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1928</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Carport, 4 x Freiplatz</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/-mitbenutzung</b>

**Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>194.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>24.10.2034</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1996</b>

Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich

## 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: 25461028 - 99755 Ellrich**

## Ein erster Eindruck

**Historisches Einfamilienhaus mit großem Garten und viel Raum für Ideen**

Dieses Einfamilienhaus wurde im Jahr 1928 errichtet und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung sowie das weitläufige Grundstück von ca. 1.540 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von etwa 150 m<sup>2</sup> bietet es insgesamt 9 Zimmer und eignet sich damit hervorragend für Familien, die Wert auf Platz und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Das Haus verteilt sich über zwei Wohnebenen und einen ausgebauten Dachbereich. Im Erdgeschoss befinden sich der geräumige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten, eine separate Küche sowie zwei flexibel nutzbare Zimmer, die beispielsweise als Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Die großen Fenster sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und unterstützen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Im Obergeschoss erwarten Sie fünf weitere Zimmer unterschiedlicher Größe, die als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Hobbyräume genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch insgesamt drei Badezimmer, die sich auf die Etagen verteilen und eine funktionale Familiennutzung ermöglichen. Der Dachbereich bietet einen zusätzlichen, wohnlich ausgebauten Raum für individuelle Nutzungskonzepte.

Das Haus ist renovierungsbedürftig und bietet Käufern die Möglichkeit, ihre eigenen Vorstellungen vom Wohnen zu realisieren. Die Grundlage für modernes Wohnen ist durch die vorhandene Raumstruktur und die solide Bauweise gegeben. Die Zentralheizung sorgt in allen Bereichen des Hauses für eine angenehme Temperierung. Die Ausstattungsqualität lässt viel Raum für persönliche Modernisierungen und Anpassungen an aktuelle Wohnbedürfnisse.

Das große Grundstück bietet mit seinen rund 1.540 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Vom Familiengarten über einen Spielbereich für Kinder bis hin zur Anlegung von Beeten und Freizeitflächen können individuelle Wünsche umgesetzt werden. Zusätzlich eröffnet die Grundstücksgröße viel Raum für künftige Ideen wie einen Wintergarten, Außensauna mit Fitnessbereich, eine Terrasse oder einen Pool (vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung).

Die Lage des Objekts zeichnet sich durch ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld aus und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an das lokale Versorgungsangebot und den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern mit großzügigen

**Grundstücken und ansprechender Bebauung.**

**Ein zusätzlicher Kellerraum bietet praktische Abstellmöglichkeiten. Das Haus verfügt darüber hinaus über einen Außenstellplatz für Ihr Fahrzeug.**

**Dieses Gebäude richtet sich an Käufer, die eine Immobilie mit viel Potenzial suchen und sich den Wunsch nach einem eigenen Zuhause nach eigenen Vorstellungen erfüllen möchten. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich**

## **Alles zum Standort**

Weiter hoch in Richtung Norden geht es nicht im Freistaat Thüringen. Die Kleinstadt Ellrich an der Zorge grenzt direkt an Niedersachsen und an den Südharz und gehört zum Landkreis Nordhausen. Die Einwohnerzahl ist seit Jahren in etwa konstant und beträgt um die 3.100. Die ca. 10 Kilometer entfernt gelegene Kreis- und Hochschulstadt Nordhausen am Harz ist die nördlichste Kreisstadt des Bundeslandes Thüringens, im Landkreis leben ca. 100.000 Einwohner.

Zur Landgemeinde Ellrich gehören seit 1994 neben Ellrich selbst die Orte Woffleben, Sülzhayn, Rothesütte, Gudersleben und Appenrode, insgesamt leben in der Landgemeinde Ellrich um die 5.400 Menschen.

Ellrich wurde 876 das erste Mal urkundlich erwähnt und besitzt seit dem Jahr 1286 die Stadtrechte und ab 1332 das Münzrecht. In Ellrich finden sich einige kleine Straßen mit alten Häuschen und Fachwerkhäusern, viel Grün und hübsche Ansichten mit den Resten der alten Stadtbefestigung.

Die gemütliche und ländlich geprägte Kleinstadt Ellrich verfügt über eine sehr familienfreundliche und komfortable Infrastruktur mit Schulen und Kindertagesstätten, Ärzten, Altenheimen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten. 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.

**Objektnummer: 25461028 - 99755 Ellrich**

## **Sonstige Angaben**

**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: 25461028 - 99755 Ellrich**

## **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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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