

Wipperdorf / Bleicherode Ost

# Hell & freundlich - modernes Einfamilienhaus mit großen Garten in Wipperdorf bei Nordhausen

Objektnummer: 25461026

RESERVIERT



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

**KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.514 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost**

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

Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## Auf einen Blick

Objektnummer	25461026	Kaufpreis	270.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	27.03.2026	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	7	Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1997		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>140.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>11.12.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>E</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1997</b>

Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



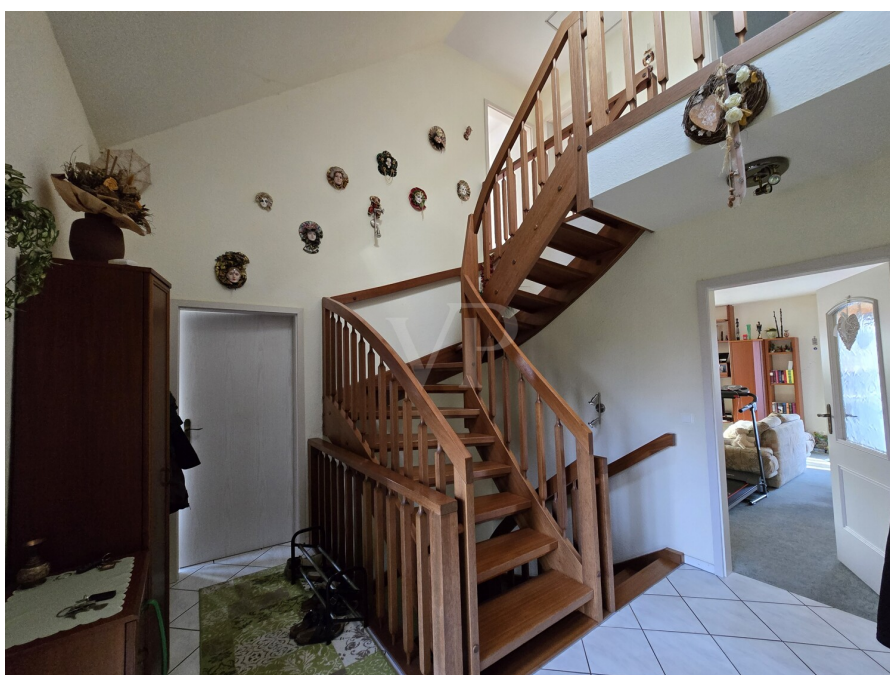
Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



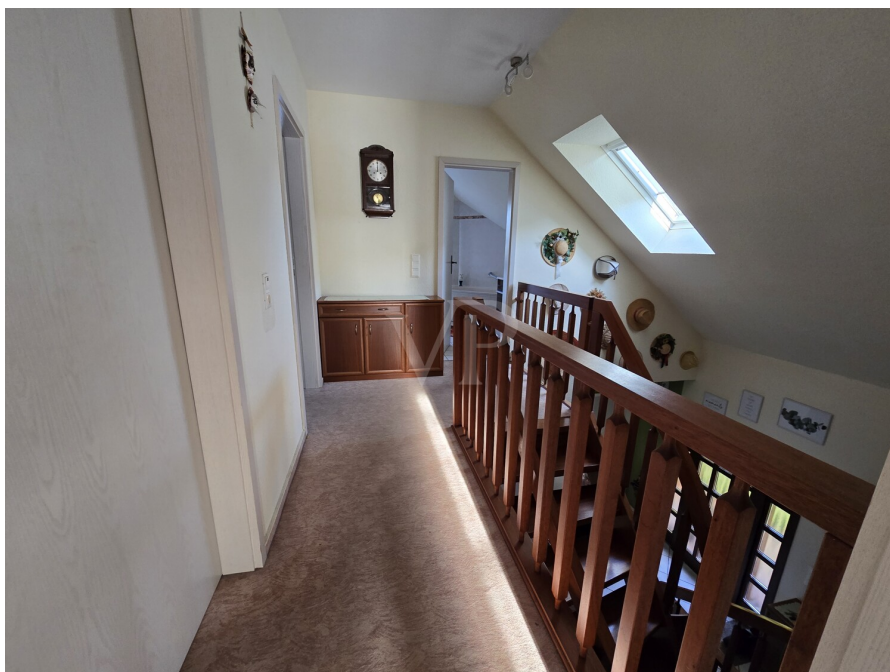
Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## 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: 25461026 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost**

## Ein erster Eindruck

**Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause: Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1997 bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf großzügigen ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.514 m<sup>2</sup> finden Sie ausreichend Platz für zahlreiche Aktivitäten im Freien und individuelle Gestaltungsideen. Das Haus präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen hohen Wohnkomfort ermöglicht.**

**Die insgesamt sieben Zimmer verteilen sich auf zwei Ebenen und bieten ausreichend Platz für Familien, Paare mit erhöhtem Raumbedarf oder das Arbeiten von Zuhause. Das Herzstück des Hauses bildet das geräumige, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch große Fensterfronten einen angenehmen Tageslichteinfall erhält. Im direkten Anschluss befindet sich der Essbereich, in dem Sie gesellige Abende und Familienmahlzeiten mit Blick auf den Garten verbringen können.**

**Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Stauraum sowie Platz für moderne Elektrogeräte. Hier gelingt Ihnen das Zubereiten von Mahlzeiten ebenso leicht wie das gemeinsame Kochen mit der Familie. Die Raumaufteilung wird durch einen praktisch gelegenen Hauswirtschaftsraum ergänzt, der sich ideal für Vorräte, Waschmaschine und Trockner eignet.**

**Mit insgesamt zwei Badezimmern – eines davon mit Badewanne, das andere mit einer großzügigen Dusche – wird Ihnen ausreichend Komfort auch im täglichen Ablauf geboten. Zusätzlich stehen Ihnen mehrere flexible Räume zur Verfügung, die beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden können. Hochwertige Bodenbeläge sorgen in allen Bereichen für ein angenehmes Wohngefühl. Der Wohnbereich und ausgewählte Zimmer profitieren von der vorhandenen Fußbodenheizung, die durch ihre gleichmäßige Wärmeverteilung in der kalten Jahreszeit überzeugt. Ergänzt wird das Heizkonzept durch eine moderne Zentralheizung, die für effiziente Wärme sorgt.**

**Die Fenster sind mehrfachverglast und tragen zu einer sehr guten Dämmung bei. Darüber hinaus ist das Haus so gestaltet, dass es mit individuellen Einrichtungsideen den persönlichen Geschmack seiner Bewohner widerspiegelt. Ein großzügiger Gartenbereich mit Rasenflächen und verschiedenen Sitzmöglichkeiten lädt zur Entspannung im Freien ein. Das Grundstück bietet zusätzliche Potenziale, beispielsweise für den Bau eines Spielplatzes, das Anlegen von Gemüsebeeten oder das Aufstellen eines Gartenhauses.**

**Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage sowie weitere Außenstellplätze, die ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und Besuch bieten. Die ruhige und gut angebundene Lage verbindet angenehmes Wohnen mit den Vorteilen einer gewachsenen Infrastruktur.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote befinden sich in kurzer Entfernung.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Einfamilienhaus in einem persönlichen Besichtigungstermin und stehen für weitere Fragen zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses attraktive Objekt Ihnen bietet!**

**Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperforsdorf / Bleicherode Ost**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Wipperforsdorf liegt hoch im Norden Thüringens im Tal der Wipper. Das Flüsschen gab der Gemeinde im Jahr 1950 ihren Namen, nachdem sich die Dörfer Pustleben, Mitteldorf und Oberdorf zu Wipperforsdorf zusammengeschlossen hatten. 2019 fusionierte im Zuge der Verwaltungsreform die Stadt Bleicherode unter ihrem Namen mit den Gemeinden Etzelsrode, Friedrichsthal, Hainrode, Kleinbodungen, Kraja, Nohra Wolframshausen und Wipperforsdorf.

Heute wohnen in Wipperforsdorf ca. 1.500 Einwohner. Die Infrastruktur in Wipperforsdorf ist gut, ebenso die Verkehrsanbindungen.

Städte in unmittelbarer Nähe sind die Hochschul- und Kreisstadt Nordhausen, ca. 20 km, und die Stadt Bleicherode ca. 8 km. Die gemütliche und ländlich geprägte Kleinstadt Bleicherode verfügt über eine sehr familienfreundliche und komfortable Infrastruktur mit Schulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten. Nordhausen am Harz ist die nördlichste Kreisstadt des Bundeslandes Thüringens, 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.

**Objektnummer: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost**

## **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: 25461026 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost**

## **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)**