

Uthleben

# Für Familien auf der Suche nach modernen Wohnen mit niedrigem Energiebedarf und hohem Sicherheitsbedürfnis

Objektnummer: 26461004



**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 580 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben**

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

Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Auf einen Blick

Objektnummer	26461004	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2016	Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Endenergiebedarf	<b>65.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>15.03.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
Befuerung	<b>Elektro</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2020</b>

Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben

## Grundrisse

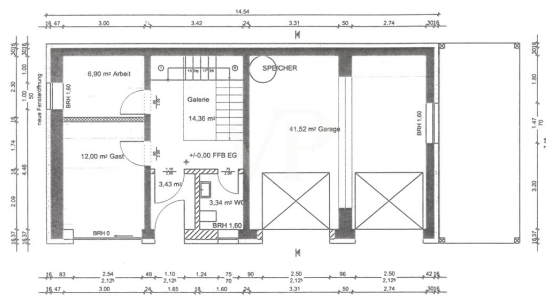




www.von-poll.com

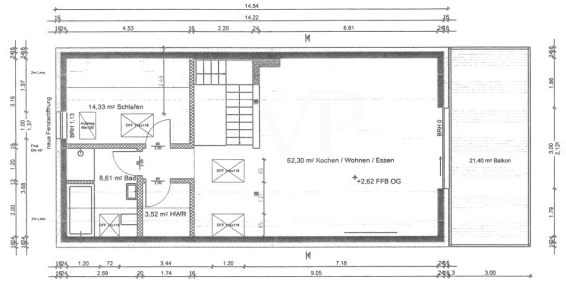


www.von-poll.com



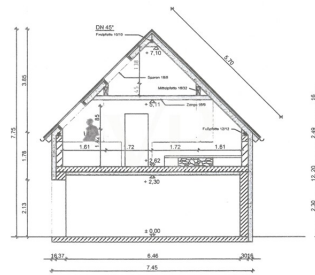
Grundriss EG M 1:100  
Entwurf IV

25.10.2016



Grundriss OG M 1:100  
Entwurf IV

0110-11111-111



Schnitt M 1:100  
Entwurf IV

0110-11111-111

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: 26461004 - 99765 Uthleben**

## **Ein erster Eindruck**

**Für Familien auf der Suche nach modernen Wohnen mit niedrigem Energiebedarf und hohem Sicherheitsbedürfnis**

**Willkommen zu dieser besonderen Gelegenheit, ein neuwertiges Einfamilienhaus mit durchdachten Details und attraktiver Ausstattung zu erwerben. Die Immobilie wurde behutsam und mit Zeit in den Jahren 2016 bis 2019 um- und erbaut und bietet insgesamt mit ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon mit einer derzeit ausgebauten Wohnfläche von etwa 140 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 580 m<sup>2</sup> ein einladendes Zuhause für Menschen mit hohen Ansprüchen an Qualität, Komfort und Zukunftsfähigkeit.**

**Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer und zwei moderne Badezimmer. Die Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Gestaltungsoptionen für individuelle Wohnbedürfnisse. Bereits beim Betreten des Hauses fällt der offene und großzügige, galerieartige Treppenaufgang auf, der durch seine Sichtbetonoptik einen architektonischen Akzent setzt. Das offene, galerieartige Treppenhaus wurde so konzipiert, dass auf Wunsch der Einbau eines Fahrstuhls möglich ist, was auch barrierefreies Wohnen im Alter unterstützt.**

**Bei der Errichtung der Immobilie wurde besonderer Wert auf eine hochwertige Wärmedämmung gelegt. Die Außenwände sind mit einem 16 cm starken Wärmedämmverbundsystem versehen, während im Dachgeschoss zwischen den Sparren 18 cm und unter den Sparren weitere 5 cm Dämmung eingesetzt wurden. Die Decke des Erdgeschosses über der Doppelgarage weist eine Dämmstärke von 30 cm auf. Für angenehme Temperaturen sorgt die Fußbodenheizung, die sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss installiert wurde. Ergänzt wird das klimatische Konzept durch ein durchdachtes Lüftungssystem im Dachgeschoss, das mit Deckenventilatoren ausgestattet ist und teilweise eine Wärmerückgewinnung bietet.**

**Die großzügig dimensionierten Fenster wurden extra als Spezialanfertigungen mit Sicherheits- und Schallschutzverglasung 3-fach Vergl. (eigentlich 4-fach mit Außenscheibe in doppelter Ausführung) ausgeführt und sorgen für lichtdurchflutete Räume sowie ein hohes Maß an Sicherheit. Die Innenwände sind mit Doppelbeplankung und Hinterlüftung ausgestattet und untermalen den gehobenen Ausstattungscharakter.**

**Ein weiteres Highlight bietet das moderne Kino-Soundsystem mit Verstärker, großer Kinoleinwand (ca. 4,00 m Diagonale) und Beamer. Vorrichtungen und Halterungen für Leinwände sind sowohl im Innenhof als auch auf der Dachterrasse bauseits installiert,**

sodass das Kinoerlebnis flexibel und individuell gestaltet werden kann. Das Beleuchtungskonzept überzeugt durch teilweise integrierte LED-Stripes, die gezielt Akzente setzen.

Im Außenbereich erwarten Sie ein Doppelcarport sowie ein zusätzlicher Stellplatz, der auch für ein Wohnmobil geeignet ist. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Doppelgarage im Eingangsbereich des Erdgeschosses, die bei Bedarf zu Wohnzwecken - in diesem Bereich aber baugenehmigungspflichtig - ausgebaut werden kann. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Wohnfläche um etwa 50 m<sup>2</sup> zu erweitern. Die Hofversiegelung wurde mit hochwertigem Granitsteinpflaster im alten Format umgesetzt, was für eine ansprechende und langlebige Gestaltung sorgt.

Diese Immobilie steht für gehobene Ausstattung und nachhaltige Bauausführung. Überzeugen Sie sich persönlich von den vielen Details und Vorteilen bei einer Besichtigung vor Ort.

**Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben**

## **Ausstattung und Details**

**besondere Merkmale/Ausstattungsmerkmale:**

- Doppelcarport plus Stellplatz (Wohnmobil geeignet) im Innenhof
- zusätzlich großzügige Doppelgarage im Erdgeschoß Eingangsbereich/optional mit Ausbaupotenzial zu erweiterten Wohnzwecken (plus ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich)
- Wärmedämmung Außenwände 16 cm Wärmedämmverbundsystem
- Wärmedämmung Dachgeschoß 18 cm Zwischensparrendämmung + 5 cm Untersparrendämmung
- Wärmedämmung Decke EG über Doppelgarage 30 cm
- wartungsfreie Hauptheizung mit Fußbodenheizung EG und DG
- Ausbildung Kamin im DG
- Spezialanfertigung Fensterausbildung mit Sicherheitsverglasung 3-fach, Pilzkopfverriegelung und Schallschutz
- Doppelbeplankung und Hinterlüftung Innenwände
- DG Bereich Lüftungssystem Deckenventilatoren mit Sommer- und Winterfunktion
- offener und großzügiger galerieartiger Treppenaufgang in/mit Sichtbetonoptik, durch offenes galerieartiges Treppenhaus Einbau Fahrstuhl für altersgerechtes Wohnen/Wohnen im Alter durchaus möglich
- modernes Kino Sound System mit Verstärker, Kinoleinwand (ca. 4,00 m Diagonale) und Beamer, für besonderes "Kinoerlebnis" Vorrichtungen mit Halterungen für Leinwand auch auf Dachterrasse und im Innenhof bauseits vorhanden
- modernes Beleuchtungskonzept mit teilweiser LED-Stripe Ausbildung
- Ausbildung hochwertigerer und robuster Hofversiegelung mit Granitsteinpflaster (altes Format)

**Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben**

## **Alles zum Standort**

Uthleben, eingebettet im Herzen Thüringens, bietet eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre, die besonders Familien anspricht, die Wert auf ein sicheres und harmonisches Umfeld legen. Die Region zeichnet sich durch ihre ländliche Idylle aus, die Raum für eine gesunde Entwicklung der Kinder und ein aktives Familienleben schafft. Obwohl Uthleben selbst eher klein und überschaubar ist, profitiert die Lage von der Nähe zu größeren Städten Thüringens, die eine solide Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bereithalten.

Die unmittelbare Umgebung von Uthleben überzeugt durch eine freundliche Dorfgemeinschaft und zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Grünen. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von besonderer Bedeutung: Ein Kindergarten befindet sich nur etwa zwei Gehminuten entfernt, was den Alltag mit den Kleinsten erleichtert. Etwas weiter entfernt, in rund 30 Minuten zu Fuß erreichbar, liegen Grund- und Regelschulen, die eine umfassende schulische Betreuung gewährleisten. Die Hochschule Nordhausen ist in etwa einer Stunde zu Fuß erreichbar und bietet Perspektiven für ältere Kinder und Jugendliche. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Heringer Straße“ in nur vier Gehminuten gewährleistet, was die Erreichbarkeit der umliegenden Bildungs- und Freizeitangebote zusätzlich erleichtert.

Gesundheitliche Versorgung ist für Familien essenziell, und in Uthleben sind Ärzte und Apotheken in wenigen Minuten mit dem Bus oder in einem angenehmen Spaziergang erreichbar. Die Hausarztpraxis sowie Apotheken sind in circa 35 bis 40 Minuten zu Fuß erreichbar, was für eine ruhige und dennoch gut versorgte Wohnlage spricht. Für die Freizeitgestaltung stehen mehrere Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die Kinder und Jugendliche zu Bewegung und sozialem Miteinander einladen. Auch Parks und Grünflächen sind innerhalb von zehn bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Raum für entspannte Familienausflüge. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte wie Rewe und Netto in etwa 30 Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch eine Auswahl an Cafés und Restaurants, die zum gemeinsamen Verweilen einladen.

Mit seiner Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen und einer familienfreundlichen Infrastruktur bietet Uthleben jungen Familien ein vertrauensvolles Umfeld, in dem Kinder sicher aufwachsen und sich entfalten können. Die ruhige Lage, verbunden mit der Nähe zu wichtigen Anlaufstellen und einer aktiven Gemeinschaft, macht diesen Standort zu einer zukunftsorientierten Wahl für Familien, die Wert auf Lebensqualität und Geborgenheit legen.

**Objektnummer: 26461004 - 99765 Uthleben**

## **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: 26461004 - 99765 Uthleben**

## **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)**