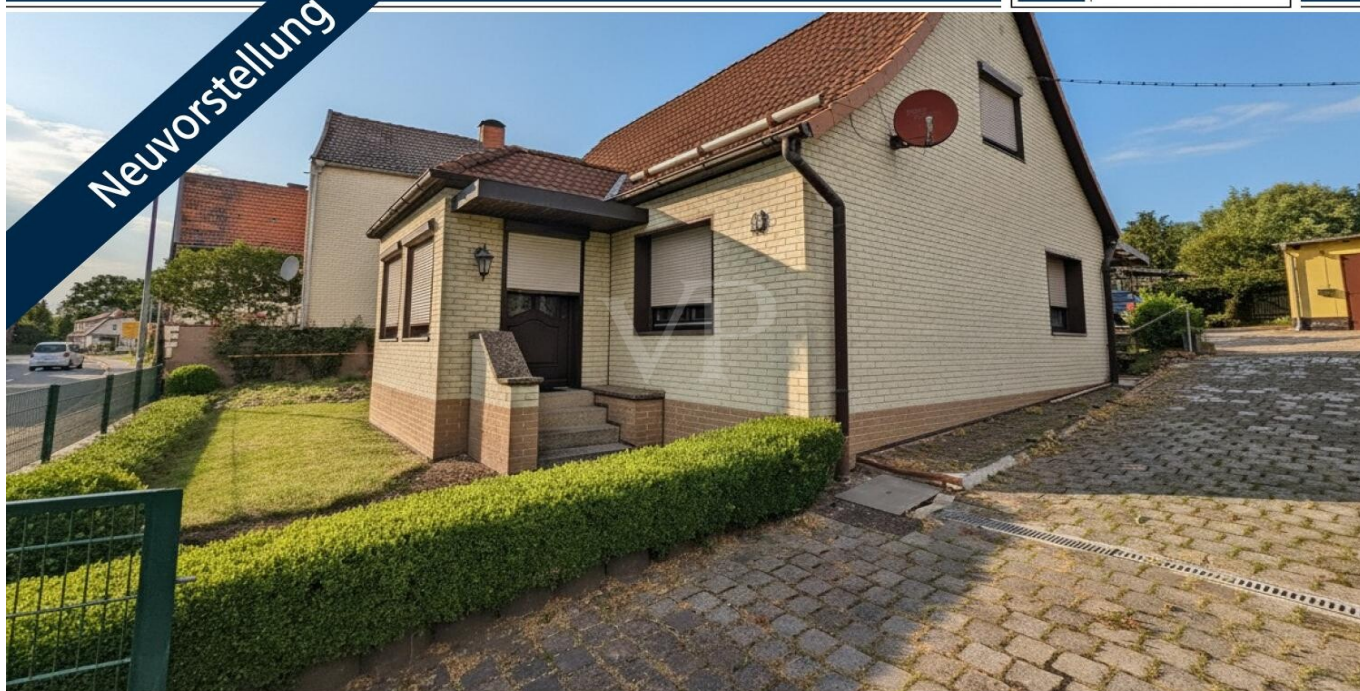


Werther

kleines aber feines ehemaliges Bauernhaus...mit viel Platz im/mit Nebengelaß im Südharzvorland

Objektnummer: 26461021

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 79.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.302 m²

Objektnummer: 26461021 - 99735 Werther

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

Objektnummer: 26461021 - 99735 Werther

Auf einen Blick

Objektnummer	26461021
Wohnfläche	ca. 90 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1910
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	79.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3.000,- € (inkl. MwSt.)
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m ²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26461021 - 99735 Werther

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	69.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.07.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26461021 - 99735 Werther

Die Immobilie



Objektnummer: 26461021 - 99735 Werther

Die Immobilie



Objektnummer: 26461021 - 99735 Werther

Die Immobilie



Objektnummer: 26461021 - 99735 Werther

Die Immobilie



Objektnummer: 26461021 - 99735 Werther

Die Immobilie



Objektnummer: 26461021 - 99735 Werther

Die Immobilie



Objektnummer: 26461021 - 99735 Werther

Die Immobilie



Objektnummer: 26461021 - 99735 Werther

Die Immobilie



Objektnummer: 26461021 - 99735 Werther

Die Immobilie



Objektnummer: 26461021 - 99735 Werther

Die Immobilie



Objektnummer: 26461021 - 99735 Werther

Die Immobilie



Objektnummer: 26461021 - 99735 Werther

Die Immobilie



Objektnummer: 26461021 - 99735 Werther

Grundrisse



Grundriss, nicht maßstabstreu



Grundriss, nicht maßstabstreu

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: 26461021 - 99735 Werther

Ein erster Eindruck

kleines aber feines ehemaliges Bauernhaus...mit viel Platz im/mit Nebengelaß im Südharzvorland

Dieses Einfamilienhaus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 90 m² und steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.300 m². Die Immobilie wurde im Jahr 1910 erbaut und befindet sich heute in modernisiertem Zustand. Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung, was vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Das Gebäude überzeugt mit einer klassischen Bauweise, die durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen aufgewertet wurde. Eine umfassende Wärmedämmung der Außenwände wurde 1992 vorgenommen, was nachhaltigen energetischen Komfort sicherstellt. Im selben Jahr erfolgte zudem die komplette Sanierung des Badezimmers, die für zeitgemäße Funktionalität sorgt. Auch das Dach wurde 1992 erneuert und zusätzlich mit Dämmung versehen, was die Effizienz der Heizungsanlage unterstützt. Die Fenster wurden zur Straßenseite hin durch Schallschutzverglasung ersetzt, um ein ruhigeres Wohnumfeld zu gewährleisten. Weiterhin wurde 1992 die gesamte Haustechnik auf einen modernen Stand gebracht, wodurch Komfort und Sicherheit für die Bewohner deutlich verbessert wurden.

Ein wichtiger Teil der Modernisierung bildet die Zentralheizung, deren Anlage 2014 erneuert wurde. Dadurch ist eine zuverlässige und effiziente Beheizung aller Wohnräume gegeben. Die Ausstattungsqualität des Hauses kann als normal eingestuft werden und bietet somit eine solide Basis für individuelle Gestaltungsideen.

Mit seinen fünf Zimmern lässt sich das Haus sowohl für kleine Familien, Paare als auch für Einzelpersonen nutzen, die Wert auf großzügigen Wohnraum legen. Die Aufteilung der Zimmer bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten, unterschiedliche Nutzungen zu realisieren, sei es für Wohnen, Arbeiten oder Hobbys.

Das weiträumige Grundstück von ca. 1.300 m² eröffnet zusätzliche Perspektiven. Es bietet ausreichend Platz für verschiedene Aktivitäten im Außenbereich, individuelle Gartengestaltung oder die Verwirklichung eigener Projekte im Freien.

Die ruhige Gestaltung und die soliden Modernisierungsmaßnahmen machen dieses Objekt zu einer interessanten Option für alle, die eine Immobilie mit Charakter suchen, die bereits an wichtigen Stellen den heutigen Anforderungen angepasst wurde. Der zeitgemäße Sanitärbereich, die effizient erneuerte Heizungsanlage sowie die schallgeschützten Fenster sorgen für Wohnkomfort und bieten eine gute Grundlage zur weiteren Entwicklung.

Möchten Sie sich vor Ort ein genaues Bild machen und das Potenzial dieser Immobilie persönlich erleben? Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin. Dieses Einfamilienhaus bietet vielseitigen Raum und wurde durchdacht modernisiert – entdecken Sie die Vorzüge und Möglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26461021 - 99735 Werther

Ausstattung und Details

Modernisierungsmassnahmen:

1992 Wärmedämmung Außenwände

1992 Einbau/Badsanierung

1992 Dacherneuerung mit Dämmung

1992 Fenstertausch mit Schallschutzverglasung straßenseits

1992 Erneuerung Haustechnik

2014 Heizungsanlage neu

Objektnummer: 26461021 - 99735 Werther

Alles zum Standort

Werther im Landkreis Nordhausen, eingebettet in die idyllische Landschaft Thüringens, besticht durch seine ländliche Ruhe und eine überschaubare Einwohnerzahl, die ein harmonisches und sicheres Lebensumfeld schafft. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine angenehme Wohnqualität aus, die besonders Familien anspricht, die Wert auf eine naturnahe Umgebung und ein vertrauensvolles Miteinander legen. Trotz der überschaubaren Infrastruktur profitiert Werther von seiner Nähe zum regionalen Zentrum Nordhausen, das vielfältige Möglichkeiten für Bildung, Gesundheit und Freizeit bietet.

Die familienfreundliche Atmosphäre in Werther wird durch eine Vielzahl von Angeboten für Kinder und Eltern bereichert. In unmittelbarer Nähe laden gepflegte Spielplätze und Sportanlagen zu aktiver Freizeitgestaltung ein, während Dorfgemeinschaftshäuser Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten und kulturelle Begegnungen schaffen. Die Nähe zu mehreren Kindergärten und Grundschulen, wie der Staatlichen Grundschule Werther, die in etwa 46 Minuten zu Fuß erreichbar ist, gewährleistet eine verlässliche und hochwertige Bildung für die Jüngsten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestelle Günzerode, nur 3 Minuten zu Fuß entfernt, bestens gewährleistet, sodass auch ältere Kinder und Eltern bequem mobil sind.

Für das Wohlergehen der ganzen Familie sorgen zudem nahegelegene medizinische Einrichtungen und Apotheken, die in Nordhausen erreichbar sind und eine umfassende Versorgung garantieren. Die fußläufig erreichbare Gaststätte „Am Hagen“ lädt zu geselligen Stunden ein und ergänzt das gastronomische Angebot, das auch Cafés und Landgasthäuser in der näheren Umgebung umfasst. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Kilometern erreichbar und bieten eine angenehme Ergänzung zum ruhigen Wohnumfeld.

Werther präsentiert sich als ein Ort, an dem Familien Geborgenheit, Sicherheit und eine naturnahe Lebensweise in harmonischer Gemeinschaft erleben können. Die Kombination aus ländlicher Idylle, guter Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wahl für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Ruhe und Lebensqualität legen.

Objektnummer: 26461021 - 99735 Werther

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26461021 - 99735 Werther

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