

Wipperdorf / Bleicherode Ost

Attraktives Landhaus mit modernem Flair & Platz für kleine Familienbetriebe, Hobbys oder sehr schöner Wohnlage

Property ID: 25461022

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 360 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 508 m²

Property ID: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

At a glance

Property ID	25461022	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 360 m ²	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	12	Modernisation / Refurbishment	2020
Bathrooms	5	Condition of property	Like new
Year of construction	1900	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage	Usable Space	ca. 250 m ²
		Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25461022 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	155.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	14.09.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Block	Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25461022 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

The property



Property ID: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

The property



Property ID: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

The property



Property ID: 25461022 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

The property



Property ID: 25461022 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

The property



Property ID: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

The property



Property ID: 25461022 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

The property



Property ID: 25461022 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

The property



Property ID: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

The property



Property ID: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

The property



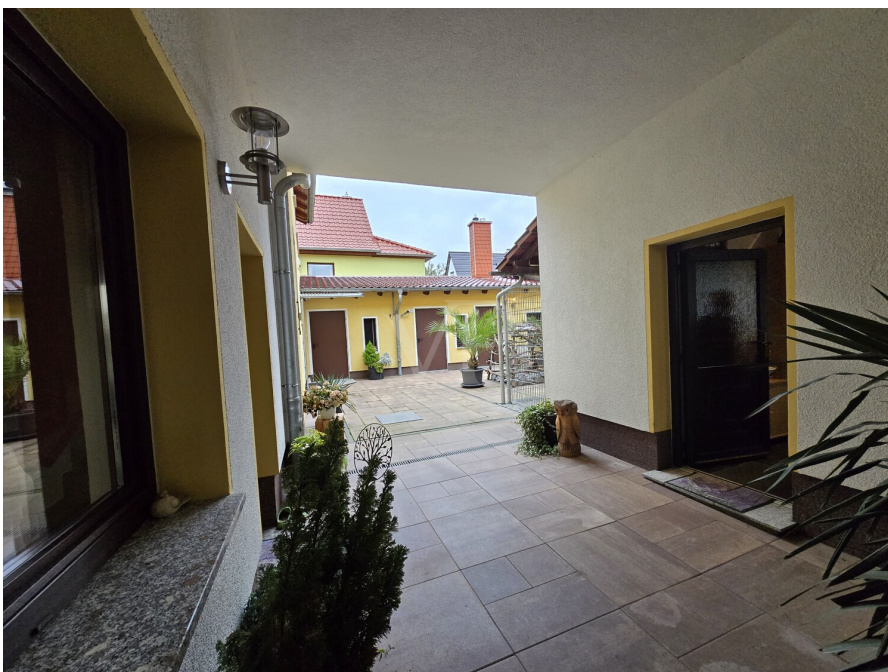
Property ID: 25461022 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

The property



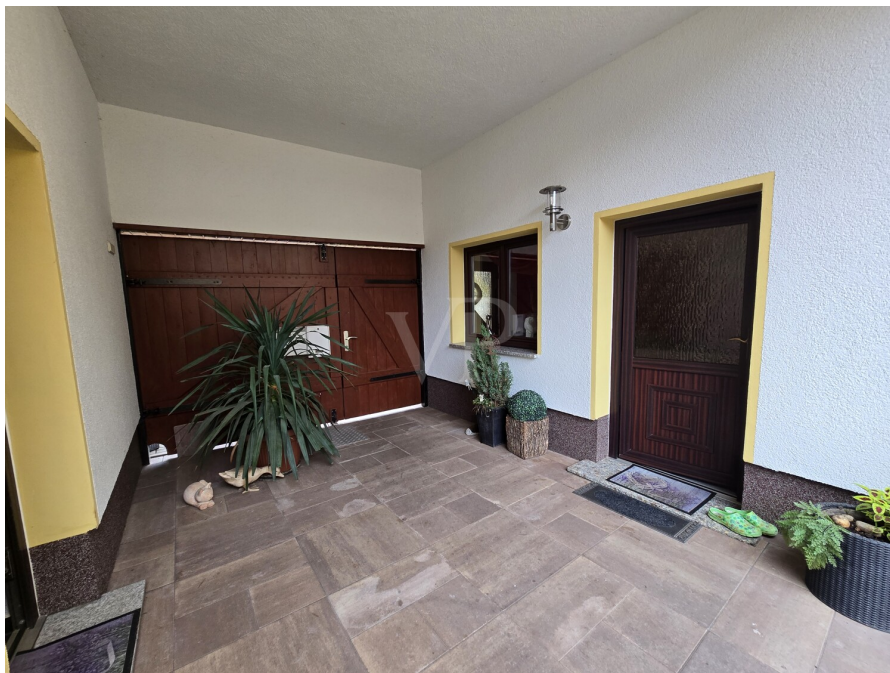
Property ID: 25461022 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

The property



Property ID: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

The property



Property ID: 25461022 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

The property



Property ID: 25461022 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

The property



Property ID: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

The property



Property ID: 25461022 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

Floor plans

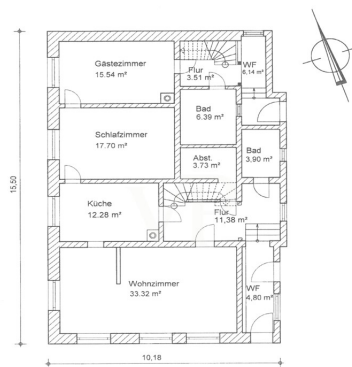


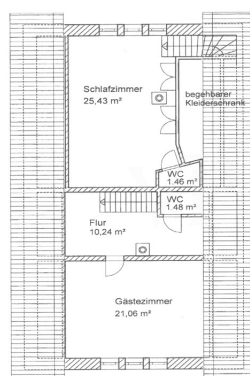
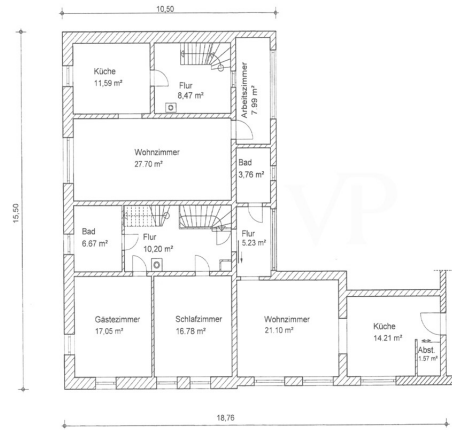
VP



VP







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25461022 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

A first impression

Dieses eindrucksvolle Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 1900 präsentiert sich heute mit einer großzügigen Wohnfläche von circa 360 m² auf einem ca. 508 m² großen Grundstück. Insgesamt stehen Ihnen hier zwölf gut geschnittene Zimmer sowie fünf moderne Badezimmer zur Verfügung.

Die Immobilie setzt sich aus drei Wohneinheiten zusammen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sowohl für Familien als auch für Wohngemeinschaften oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Der Zustand des Hauses ist neuwertig, was anhand umfangreicher Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahrzehnten deutlich wird.

Zwischen 1995 und 2000 fand eine umfassende Kernsanierung des gesamten Gebäudekomplexes statt. Im Rahmen dessen wurden sowohl die Haustechnik im Bereich Heizung, Lüftung und Sanitär als auch die komplette Elektrik erneuert. Zeitgleich erfolgte der Einbau neuer Kunststofffenster in Mahagoni-Optik, ausgestattet mit zweifacher Isolierverglasung. Die Fensterbänke wurden innen und außen aus elegantem Naturstein (Marmor) gefertigt.

Die Fassade dieses Hauses wurde zweischalig hinterlüftet, indem eine 60 mm starke Dämmung eingebracht und das Gebäude zudem mit hochwertigem Vollklinker versehen wurde.

Die vorhandene Dachkonstruktion wurde verstärkt und das Dach mit glasierte Biberschwanzziegel neu eingedeckt, inklusive einer 160 mm starken Dämmung – ein weiterer Beleg für den energetisch durchdachten Umbau.

Im Jahr 2020 wurde der Innenhof einer aufwändigen Sanierung unterzogen. Im darauffolgenden Jahr entstand im Hof ein modernes Dusch- und Gästebad, das speziell für die Nutzung einer Büroeinheit angelegt wurde.

Ein weiteres Highlight stellt die 2023 umfassend modernisierte Dachgeschosswohnung (Wohnung 3) dar, die höchsten Ansprüchen genügt und von künftigen Eigentümern bewohnt werden kann.

Im Bereich der Heiztechnik ist die Immobilie auf dem neuesten Stand. Die Beheizung erfolgt effizient und gleichmäßig mittels einer Kombination aus Fußbodenheizung und

Blockheizkraftwerk. Bereits 2007 wurde eine Heizung auf Basis eines Blockheizkraftwerks (Öl) installiert, die 2013 einer kompletten Generalüberholung unterzogen und 2023 mit einem neuen Motor ausgestattet wurde.

Die Ausstattungsqualität des gesamten Objekts ist als gehoben einzustufen. Durch die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung in den letzten Jahren präsentiert sich dieses Dreifamilienhaus heute in einem überzeugenden Gesamtzustand, verbunden mit hoher Energieeffizienz und ansprechender architektonischer Gestaltung.

Verbunden mit den Nebengebäuden, Werkstatt und Garagen ist dieses Ensemble gerade auch für Handwerker und kleine Familienbetriebe ein sehr interessantes Objekt. Zusätzlich lässt sich hier durch die zwei bewohnten Wohnungen ein attraktiver Beitrag zur Refinanzierung der Immobilie darstellen, so dass gleichzeitig auch eine solide Altersabsicherung aufgebaut werden kann.

Überzeugen Sie sich persönlich von den vielfältig nutzbaren Räumlichkeiten, dem großzügigen Platzangebot und der konsequent umgesetzten Modernisierung – gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin und stehen für weiterführende Informationen zur Verfügung.

Property ID: 25461022 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

Details of amenities

Modernisierungsmassnahmen:

1995 - 2000 Kernsanierung Gebäudekomplex

(mit Austausch und Erneuerung Haustechnik (HLS & Elektrik), Fenster komplett neu

Kunststoff Mahagoni 2-fach Iso-Verglasung inkl. Fensterbänke innen und außen in

Naturstein (Marmor), Fassadenherrichtung 2-schalig hinterlüftet, Dämmung 60 mm und

Vollklinker, Dachkonstruktionsertüchtigung und Dacheindeckung Biberschwanz glasiert,

Dämmung 160 mm)

2020 Hofsanierung Innenhof

2021 Herrichtung Dusch/Gästebad für Büroeinheit Innenhof

2023 Modernisierung Wohnung Dachgeschoß (Wohnung 3)

Heizungsmodernisierung:

2007 Heizungserneuerung mit Blockheizkraftwerk (Öl)

2013 Generalüberholung Blockheizkraftwerk

2023 Motorerneuerung Blockheizkraftwerk

Property ID: 25461022 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

All about the location

Die Gemeinde Wipperfurth 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 Wipperfurth 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 Wipperfurth.

Heute wohnen in Wipperfurth ca. 1.500 Einwohner. Die Infrastruktur in Wipperfurth 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.

Property ID: 25461022 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

Other information

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.

Property ID: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ines Baumbach-Weber

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: nordhausen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com