

Werther

kleines Familienparadies in Werther mit purer Natur, Wellness, Pool und Energie von morgen

Property ID: 26461020

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 400.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 5.000 m²

Property ID: 26461020 - 99735 Werther

- **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: 26461020 - 99735 Werther

At a glance

Property ID	26461020	Purchase Price	400.000 EUR
Living Space	ca. 140 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2023
Bathrooms	2	Condition of property	Like new
Year of construction	1994	Construction method	Prefabricated components
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Usable Space	ca. 80 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

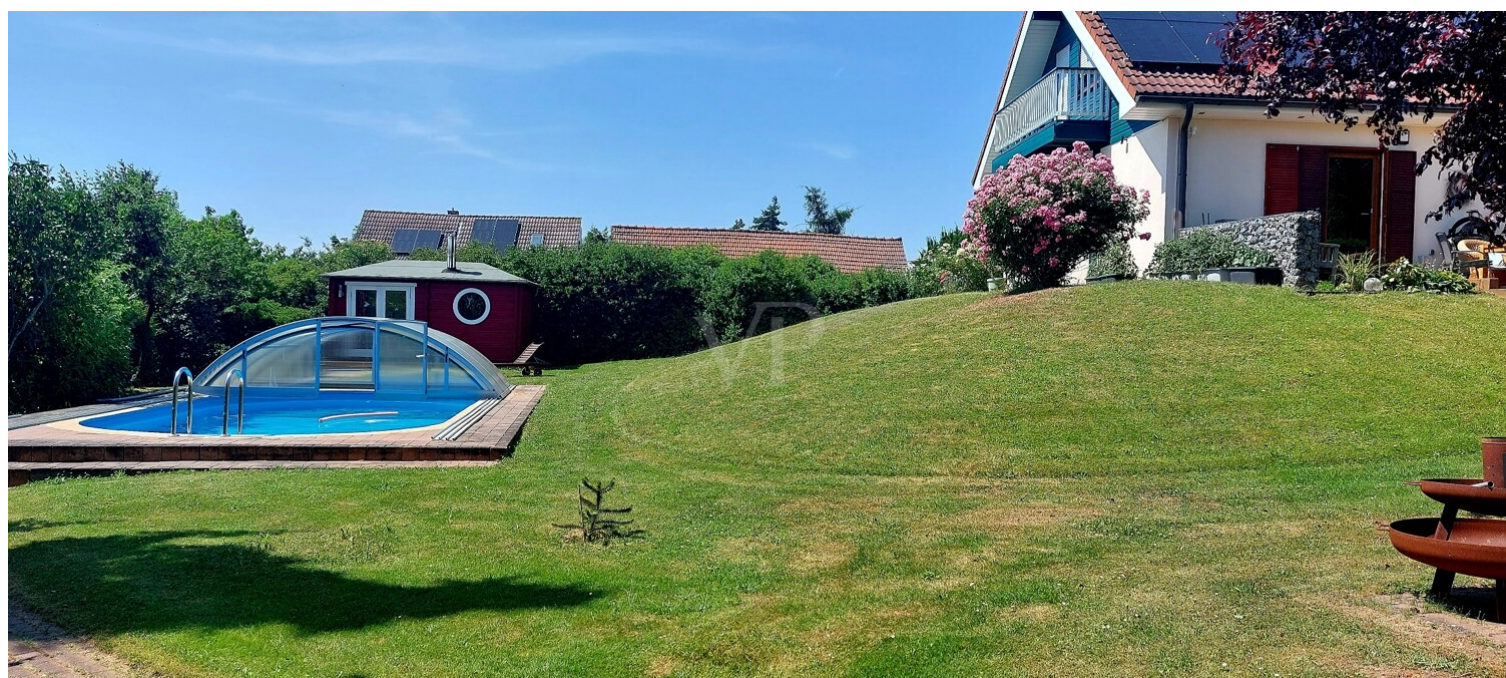
Property ID: 26461020 - 99735 Werther

Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	01.07.2036	Final Energy Demand	37.00 kWh/m²a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 26461020 - 99735 Werther

The property



Property ID: 26461020 - 99735 Werther

The property



Property ID: 26461020 - 99735 Werther

The property



Property ID: 26461020 - 99735 Werther

The property



Property ID: 26461020 - 99735 Werther

The property



Property ID: 26461020 - 99735 Werther

The property



Property ID: 26461020 - 99735 Werther

The property



Property ID: 26461020 - 99735 Werther

The property



Property ID: 26461020 - 99735 Werther

The property



Property ID: 26461020 - 99735 Werther

The property



Property ID: 26461020 - 99735 Werther

The property



Property ID: 26461020 - 99735 Werther

The property



Property ID: 26461020 - 99735 Werther

The property



Property ID: 26461020 - 99735 Werther

The property



Property ID: 26461020 - 99735 Werther

The property



Property ID: 26461020 - 99735 Werther

The property



Property ID: 26461020 - 99735 Werther

Floor plans



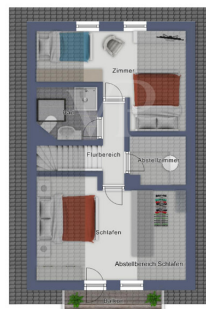
Grundriss, nicht maßstabes.



Grundriss, nicht maßstabes.



Kommunikation: 0151 12345678



Kommunikation: 0151 12345678

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: 26461020 - 99735 Werther

A first impression

kleines Familienparadies in Werther mit purer Natur, Wellness, Pool und Energie von morgen

Dieses top modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1994 präsentiert sich auf einer großzügigen, parkähnlichen Grundstücksfläche von etwa 5.000 m² und bietet eine Wohnfläche von circa 140 m². Die Kombination aus durchdachten Modernisierungen und hochwertiger Ausstattung macht dieses Objekt besonders attraktiv für Interessenten, die Wert auf aktuelle Technik, gepflegten Zustand und repräsentative Außenflächen legen.

Das Haus bietet insgesamt fünf Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ob individuelle Rückzugsorte, großzügige Wohnbereiche oder die Einrichtung von Arbeitsplätzen im eigenen Zuhause. Mit zwei modernisierten Badezimmern sind auch die Ansprüche an Komfort und Funktionalität erfüllt. Die Sanierung dieser Bereiche erfolgte im Jahr 2018 und spiegelt die gehobene Ausstattungsqualität wider, die sich konsequent durch die gesamte Immobilie zieht.

Ein Highlight des Hauses ist die konsequente und regelmäßige Modernisierung, die bereits im Jahr 2002 mit dem Einbau eines Pools begann. Im Jahr 2008 wurde dieser um eine Überdachung ergänzt, um eine ganzjährige Nutzung zu ermöglichen und den Pflegeaufwand zu reduzieren. Auch im Außenbereich bietet das Objekt mit einer Außensauna aus dem Jahr 2016 zusätzlichen Komfort.

Im Inneren des Hauses unterstreichen verschiedene Modernisierungsmaßnahmen die fortlaufende Pflege und den Wertersteigerung der Immobilie: Die Innentüren wurden 2011 erneuert und 2014 eine maßgeschneiderte Einbauküche installiert. Der Austausch der Fenster im Jahr 2023 gegen Wärmeschutz-Modelle mit 3-fach-Verglasung trägt wesentlich zu einer effizienten Energiebilanz bei. Zudem wurden im selben Jahr eine Photovoltaik-Anlage sowie eine Wallbox für Elektrofahrzeuge installiert.

Die Energieversorgung entspricht modernsten Standards: Eine Wärmepumpe, welche 2023 eingebaut wurde, sorgt nicht nur für ein äußerst effizientes Heizen, sondern bietet zusätzlich eine zukunftsweisende Kühlfunktion. Bereits 2018 wurde auch eine Solarthermieanlage ergänzt, wodurch sich der Energieverbrauch weiter optimieren lässt und langfristig Betriebskosten gesenkt werden können.

Die hochwertige Fußbodenerneuerung aus dem Jahr 2018 und die regelmäßigen Instandhaltungen unterstreichen den neuwertigen Zustand dieses Objekts. Die

Modernisierungen berücksichtigen aktuelle technische Standards und verleihen dem Haus eine angenehme Atmosphäre.

Durch diese umfangreichen Maßnahmen und die beeindruckende Grundstücksgröße eröffnet sich ein Wohnumfeld, das sowohl für Familien, Paare als auch für anspruchsvolle Eigennutzer zahlreiche Möglichkeiten bietet. Wer Wert auf zeitgemäße und zugleich zukunftsweisende Technik, Effizienz bei der Energieversorgung und ein gepflegtes Umfeld legt, findet hier das passende Angebot.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von der Ausstattung und dem Zustand dieser Immobilie zu überzeugen. Dieses Einfamilienhaus bietet eine attraktive Verbindung aus Großzügigkeit, wertiger Ausstattung und durchdachter Modernisierung – ein Objekt, das nachhaltiges und komfortables Wohnen ermöglicht.

Property ID: 26461020 - 99735 Werther

Details of amenities

Modernisierungsmassnahmen:

2002 Pool

2008 Poolüberdachung

2011 Innentüren

2014 Einbauküche

2016 Außensauna

2018 Bädersanierungen

2018 Fussböden

2018 Solarthermie

2023 Photovoltaik

2023 Wallbox

2023 Fenster Wärmeschutz 3-fach Verglasung

2023 Wärmepumpe mit Kühlung

Property ID: 26461020 - 99735 Werther

All about the location

Werther in Thüringen besticht durch seine ländliche Idylle und eine ruhige, sichere Wohnatmosphäre, die besonders Familien ein behütetes und beständiges Umfeld bietet. Die Gemeinde mit rund 3.000 Einwohnern zeichnet sich durch eine geringe Bevölkerungsdichte und ein niedriges Kriminalitätsniveau aus, was ein harmonisches Miteinander und ein Gefühl von Geborgenheit schafft. Trotz der überschaubaren Größe profitiert Werther von einer soliden Grundinfrastruktur und der Nähe zur wirtschaftlichen und schulischen Drehscheibe Nordhausen, die vielfältige Möglichkeiten für Bildung und Freizeit bereithält.

Die familienfreundliche Umgebung von Werther wird durch zahlreiche Freizeitangebote unterstrichen, die Kinder und Eltern gleichermaßen ansprechen. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Sporthalle Großwerther sowie mehrere Spielplätze, die Raum für Bewegung und gemeinsames Spielen in sicherer Umgebung bieten. Die ländliche Begegnungsstätte lädt zu geselligen Stunden ein und der nahe Schlosspark Kleinwerther eröffnet naturnahe Rückzugsorte für entspannte Spaziergänge und Erholung im Grünen. Für die Kleinsten ist der Kindergarten Abenteuerland nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt, was den Alltag für junge Familien besonders komfortabel gestaltet. Die weiterführenden Schulen in Nordhausen sind mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, wobei der Bahnhof Werther in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar ist und eine Anbindung an den Regionalverkehr gewährleistet.

Auch die medizinische Versorgung ist für Familien bestens gewährleistet: Allgemeinärztliche Praxen sind innerhalb von 14 Minuten zu Fuß erreichbar, während Apotheken und Fachärzte in Nordhausen in kurzer Fahrzeit zur Verfügung stehen. Einkaufsmöglichkeiten wie der PENNY-Markt und Marktkauf sind mit dem Auto schnell erreichbar und decken den täglichen Bedarf zuverlässig ab. Die Nähe zu Bushaltestellen wie „Werther, Großwerther/Gasthaus“ (3 Minuten Fußweg) sowie dem Bahnhof Werther (11 Minuten Fußweg) sorgt für eine gute Anbindung, die insbesondere für Familien ohne eigenes Fahrzeug von Vorteil ist.

Insgesamt bietet Werther in Thüringen jungen Familien eine behutsame und sichere Umgebung, die durch eine ausgewogene Mischung aus naturnaher Erholung, verlässlicher Infrastruktur und einer lebendigen Gemeinschaft überzeugt. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam mit Ihren Kindern eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Property ID: 26461020 - 99735 Werther

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 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.

Property ID: 26461020 - 99735 Werther

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