

Wipperdorf / Bleicherode Ost

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

CODE DU BIEN: 25461022

Neuvorstellung



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

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 360 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 508 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25461022	Prix d'achat	Sur demande
Surface habitable	ca. 360 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	12	Modernisation / Rénovation	2020
Salles de bains	5	État de la propriété	Excellent Etat
Année de construction	1900	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage	Surface de plancher	ca. 250 m <sup>2</sup>
		Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	155.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.09.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Cogénération	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

## Plans d'étage

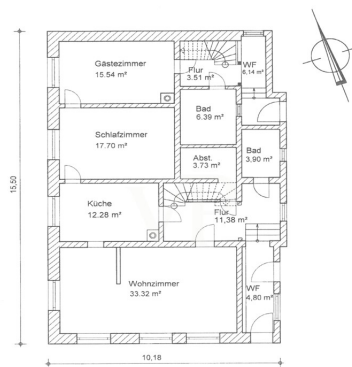


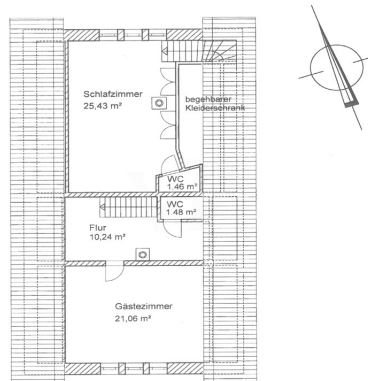
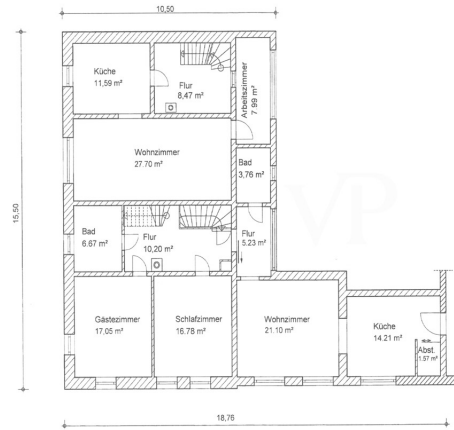
VP



VP







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost**

## Une première impression

Dieses eindrucksvolle Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 1900 präsentiert sich heute mit einer großzügigen Wohnfläche von circa 360 m<sup>2</sup> auf einem ca. 508 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Wipperdorf 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 Wipperdorf zusammengeschlossen hatten. 2019 fusionierte im Zuge der Verwaltungsreform die Stadt Bleicherode unter ihrem Namen mit den Gemeinden Etzelsrode, Friedrichsthal, Hainrode, Kleinbodungen, Kraja, Nohra Wolkramshausen und Wipperdorf.

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

**CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: [nordhausen@von-poll.com](mailto:nordhausen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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