

Ellrich

# Historisches Einfamilienhaus mit großem Garten und viel Raum für Ideen - Ortsrandlage in Ellrich

---

**CODE DU BIEN: 25461028**

Neuvorstellung



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

---

**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.540 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25461028 - 99755 Ellrich

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

CODE DU BIEN: 25461028 - 99755 Ellrich

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25461028
Surface habitable	ca. 150 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	9
Salles de bains	3
Année de construction	1928
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 4 x surface libre

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25461028 - 99755 Ellrich

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	194.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.10.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25461028 - 99755 Ellrich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461028 - 99755 Ellrich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461028 - 99755 Ellrich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461028 - 99755 Ellrich

## La propriété



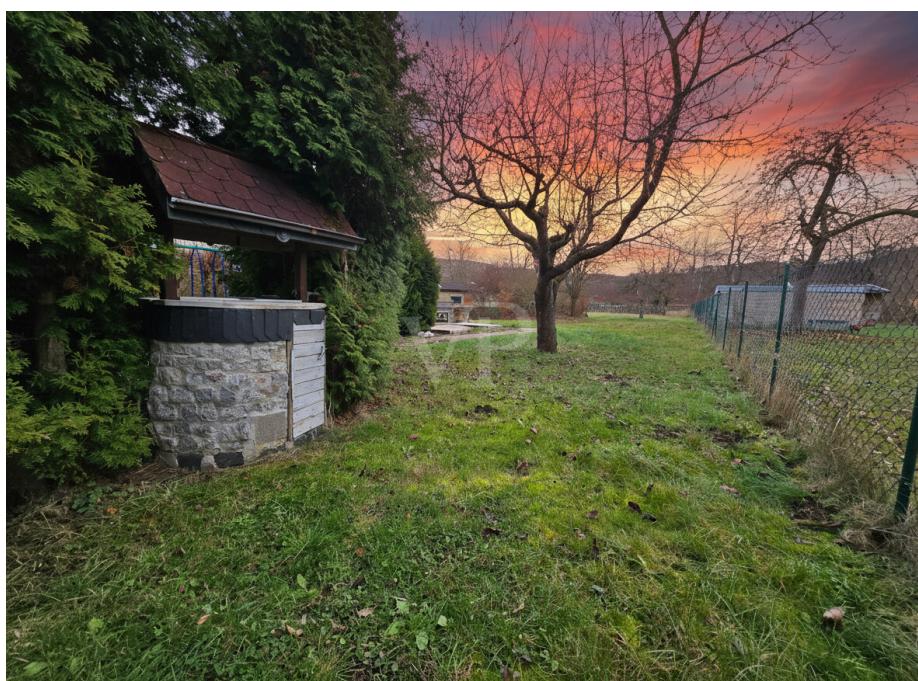
CODE DU BIEN: 25461028 - 99755 Ellrich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461028 - 99755 Ellrich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461028 - 99755 Ellrich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461028 - 99755 Ellrich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461028 - 99755 Ellrich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461028 - 99755 Ellrich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461028 - 99755 Ellrich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461028 - 99755 Ellrich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461028 - 99755 Ellrich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461028 - 99755 Ellrich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461028 - 99755 Ellrich

## Plans d'étage





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: 25461028 - 99755 Ellrich

## Une première impression

Historisches Einfamilienhaus mit großem Garten und viel Raum für Ideen

Dieses Einfamilienhaus wurde im Jahr 1928 errichtet und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung sowie das weitläufige Grundstück von ca. 1.540 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von etwa 150 m<sup>2</sup> bietet es insgesamt 9 Zimmer und eignet sich damit hervorragend für Familien, die Wert auf Platz und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Das Haus verteilt sich über zwei Wohnetagen und einen ausgebauten Dachbereich. Im Erdgeschoss befinden sich der geräumige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten, eine separate Küche sowie zwei flexibel nutzbare Zimmer, die beispielsweise als Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Die großen Fenster sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und unterstützen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Im Obergeschoss erwarten Sie fünf weitere Zimmer unterschiedlicher Größe, die als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Hobbyräume genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch insgesamt drei Badezimmer, die sich auf die Etagen verteilen und eine funktionale Familiennutzung ermöglichen. Der Dachbereich bietet einen zusätzlichen, wohnlich ausgebauten Raum für individuelle Nutzungskonzepte.

Das Haus ist renovierungsbedürftig und bietet Käufern die Möglichkeit, ihre eigenen Vorstellungen vom Wohnen zu realisieren. Die Grundlage für modernes Wohnen ist durch die vorhandene Raumstruktur und die solide Bauweise gegeben. Die Zentralheizung sorgt in allen Bereichen des Hauses für eine angenehme Temperierung. Die Ausstattungsqualität lässt viel Raum für persönliche Modernisierungen und Anpassungen an aktuelle Wohnbedürfnisse.

Das große Grundstück bietet mit seinen rund 1.540 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Vom Familiengarten über einen Spielbereich für Kinder bis hin zur Anlegung von Beeten und Freizeitflächen können individuelle Wünsche umgesetzt werden. Zusätzlich eröffnet die Grundstücksgröße viel Raum für künftige Ideen wie einen Wintergarten, Außensauna mit Fitnessbereich, eine Terrasse oder einen Pool (vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung).

Die Lage des Objekts zeichnet sich durch ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld aus

und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an das lokale Versorgungsangebot und den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern mit großzügigen Grundstücken und ansprechender Bebauung. Ein zusätzlicher Kellerraum bietet praktische Abstellmöglichkeiten. Das Haus verfügt darüber hinaus über einen Außenstellplatz für Ihr Fahrzeug.

Dieses Gebäude richtet sich an Käufer, die eine Immobilie mit viel Potenzial suchen und sich den Wunsch nach einem eigenen Zuhause nach eigenen Vorstellungen erfüllen möchten. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 25461028 - 99755 Ellrich**

## Tout sur l'emplacement

Weiter hoch in Richtung Norden geht es nicht im Freistaat Thüringen. Die Kleinstadt Ellrich an der Zorge grenzt direkt an Niedersachsen und an den Südharz und gehört zum Landkreis Nordhausen. Die Einwohnerzahl ist seit Jahren in etwa konstant und beträgt um die 3.100. Die ca. 10 Kilometer entfernt gelegene Kreis- und Hochschulstadt Nordhausen am Harz ist die nördlichste Kreisstadt des Bundeslandes Thüringens, im Landkreis leben ca. 100.000 Einwohner.

Zur Landgemeinde Ellrich gehören seit 1994 neben Ellrich selbst die Orte Woffleben, Sülzhayn, Rothesütte, Gudersleben und Appenrode, insgesamt leben in der Landgemeinde Ellrich um die 5.400 Menschen.

Ellrich wurde 876 das erste Mal urkundlich erwähnt und besitzt seit dem Jahr 1286 die Stadtrechte und ab 1332 das Münzrecht. In Ellrich finden sich einige kleine Straßen mit alten Häuschen und Fachwerkhäusern, viel Grün und hübsche Ansichten mit den Resten der alten Stadtbefestigung.

Die gemütliche und ländlich geprägte Kleinstadt Ellrich verfügt über eine sehr familienfreundliche und komfortable Infrastruktur mit Schulen und Kindertagesstätten, Ärzten, Altenheimen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten. 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: 25461028 - 99755 Ellrich

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 194.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25461028 - 99755 Ellrich**

## 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)