

Wipperdorf / Bleicherode Ost

# Hell & freundlich - modernes Einfamilienhaus mit großen Garten in Wipperdorf bei Nordhausen

CODE DU BIEN: 25461026



PRIX D'ACHAT: 270.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.514 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

- 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: 25461026 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25461026
Surface habitable	ca. 150 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	15.01.2026
Pièces	7
Salles de bains	2
Année de construction	1997
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	270.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 30 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	11.12.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	140.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1997



CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La propriété





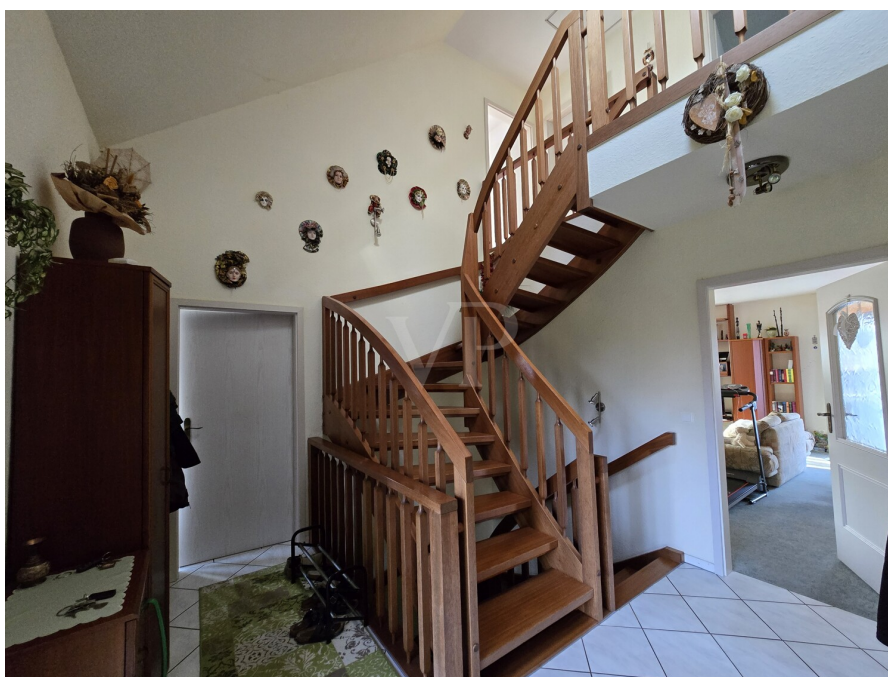
CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## La propriété





CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

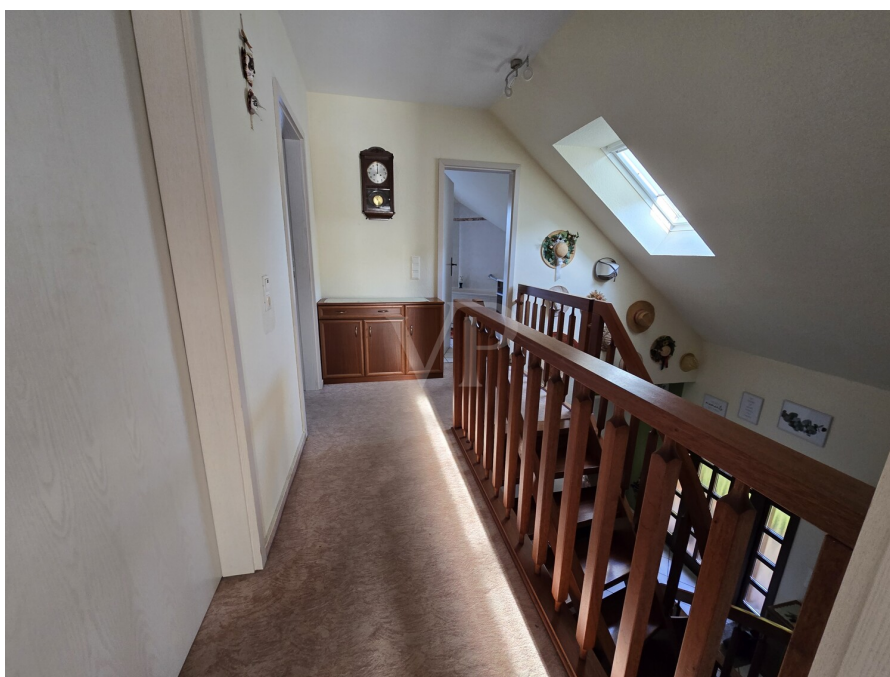
## La propriété





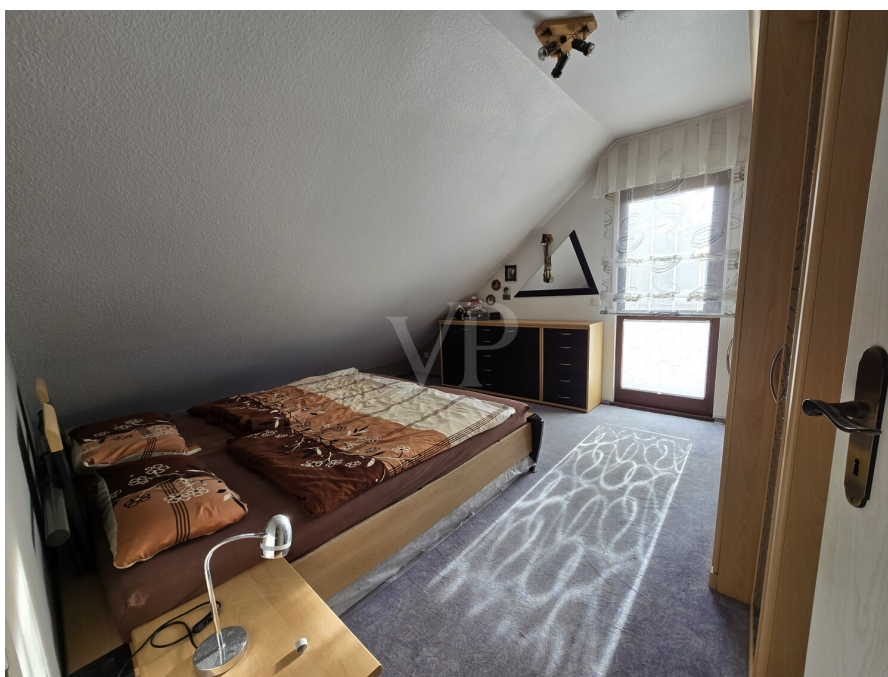
CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

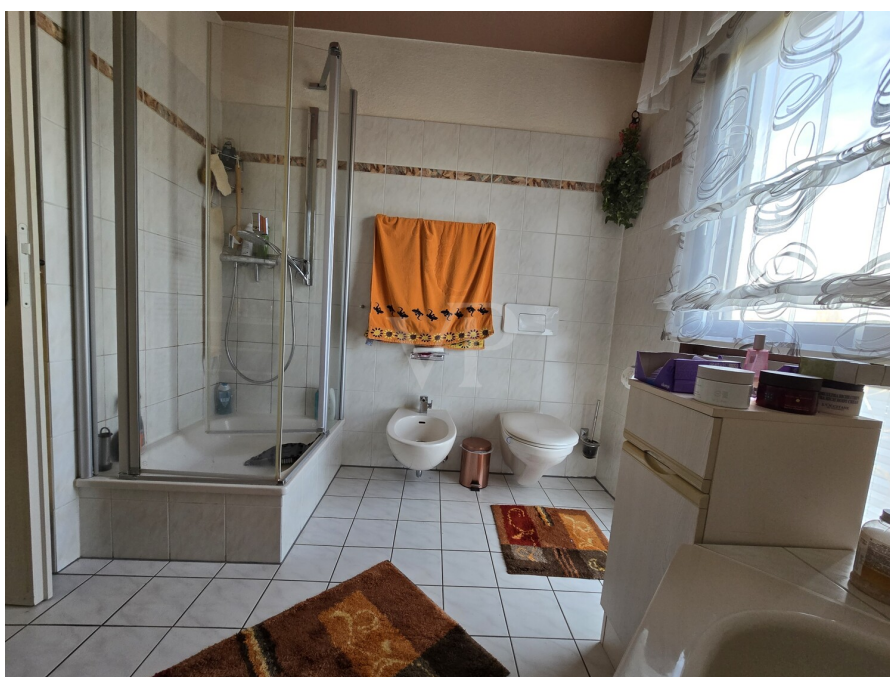
## La propriété





CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

## La propriété





CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

## La propriété





CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## La propriété





CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

## La propriété





CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## La propriété





CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

## La propriété





CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

## La propriété





CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

## La propriété

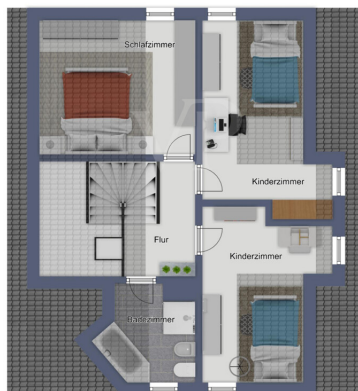




CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## 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: 25461026 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost**

## Une première impression

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause: Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1997 bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf großzügigen ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.514 m<sup>2</sup> finden Sie ausreichend Platz für zahlreiche Aktivitäten im Freien und individuelle Gestaltungsideen. Das Haus präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen hohen Wohnkomfort ermöglicht.

Die insgesamt sieben Zimmer verteilen sich auf zwei Ebenen und bieten ausreichend Platz für Familien, Paare mit erhöhtem Raumbedarf oder das Arbeiten von Zuhause. Das Herzstück des Hauses bildet das geräumige, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch große Fensterfronten einen angenehmen Tageslichteinfall erhält. Im direkten Anschluss befindet sich der Essbereich, in dem Sie gesellige Abende und Familienmahlzeiten mit Blick auf den Garten verbringen können.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Stauraum sowie Platz für moderne Elektrogeräte. Hier gelingt Ihnen das Zubereiten von Mahlzeiten ebenso leicht wie das gemeinsame Kochen mit der Familie. Die Raumaufteilung wird durch einen praktisch gelegenen Hauswirtschaftsraum ergänzt, der sich ideal für Vorräte, Waschmaschine und Trockner eignet.

Mit insgesamt zwei Badezimmern – eines davon mit Badewanne, das andere mit einer großzügigen Dusche – wird Ihnen ausreichend Komfort auch im täglichen Ablauf geboten. Zusätzlich stehen Ihnen mehrere flexible Räume zur Verfügung, die beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden können. Hochwertige Bodenbeläge sorgen in allen Bereichen für ein angenehmes Wohngefühl. Der Wohnbereich und ausgewählte Zimmer profitieren von der vorhandenen Fußbodenheizung, die durch ihre gleichmäßige Wärmeverteilung in der kalten Jahreszeit überzeugt. Ergänzt wird das Heizkonzept durch eine moderne Zentralheizung, die für effiziente Wärme sorgt.

Die Fenster sind mehrfachverglast und tragen zu einer sehr guten Dämmung bei. Darüber hinaus ist das Haus so gestaltet, dass es mit individuellen Einrichtungsideen den persönlichen Geschmack seiner Bewohner widerspiegelt. Ein großzügiger Gartenbereich mit Rasenflächen und verschiedenen Sitzmöglichkeiten lädt zur Entspannung im Freien ein. Das Grundstück bietet zusätzliche Potenziale, beispielsweise für den Bau eines Spielplatzes, das Anlegen von Gemüsebeeten oder das Aufstellen eines Gartenhauses.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage sowie weitere Außenstellplätze,

die ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und Besuch bieten. Die ruhige und gut angebundene Lage verbindet angenehmes Wohnen mit den Vorteilen einer gewachsenen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote befinden sich in kurzer Entfernung.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Einfamilienhaus in einem persönlichen Besichtigungstermin und stehen für weitere Fragen zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses attraktive Objekt Ihnen bietet!



**CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost**

## Tout sur l'emplacement

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 Wolkramshausen 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.

**CODE DU BIEN: 25461026 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 140.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



CODE DU BIEN: 25461026 - 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)