

Sollstedt/ Wülfingerode

Historischer Resthof mit modernem Komfort und großzügigem Gartenleben - direkt am Park Wülfingerode/Sollstedt gelegen

CODE DU BIEN: 26461002



PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 6.669 m²

CODE DU BIEN: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

- **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: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26461002
Surface habitable	ca. 208 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	1
Salles de bains	2
Année de construction	1900
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	199.000 EUR
Type de bien	Aire de services
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 350 m²
Aménagement	Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	313.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.03.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

La propriété



CODE DU BIEN: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

La propriété



CODE DU BIEN: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

La propriété



CODE DU BIEN: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

La propriété



CODE DU BIEN: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

La propriété



CODE DU BIEN: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

La propriété



CODE DU BIEN: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

La propriété



CODE DU BIEN: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

La propriété



CODE DU BIEN: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

La propriété



CODE DU BIEN: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

La propriété



CODE DU BIEN: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

La propriété



CODE DU BIEN: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

La propriété



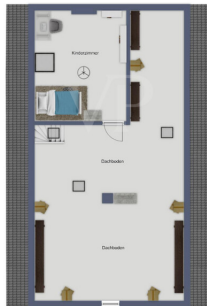
CODE DU BIEN: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

Plans d'étage





www.von-poll.com



www.von-poll.com

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: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

Une première impression

4-Seiten-Hof Anlage (mit Fachwerkbestand) - ideal für Pferdeliebhaber - mit Koppel(n) am Haus & Hof

Historischer Resthof mit modernem Komfort und großzügigem Gartenleben - direkt am Park Wülfingerode/Sollstedt gelegen

Dieses ländliche gepflegte und sehr harmonische Resthof-Anwesen mit Hauptgebäude und Nebengebäuden (ca. 350 m² Nutzflächen) aus dem Jahr 1900 bietet Ihnen mit einer derzeit großzügigen Wohnfläche von ca. 208 m² (Haupthaus) vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Dabei ist die Lage sehr ruhig - direkt am Park Wülfingerode/Sollstedt gelegen - und die Gebäude- und Hofausrichtung leicht nach Süd-Osten.

Auf einem von ca. 6.700 m² insgesamt großen Grundstück gelegen, verfügt das Haupthaus über insgesamt sieben Zimmer, die für unterschiedliche Bedürfnisse Raum schaffen. Die Aufteilung sorgt für Flexibilität, egal ob für Wohnen, Arbeiten oder Hobbys. Ein separates Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer stehen Ihnen zur Verfügung, sodass auch praktische Aspekte des Alltags komfortabel berücksichtigt werden.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und überzeugt durch regelmäßige Instandhaltungen sowie gezielte Modernisierungsmaßnahmen. Zu den wichtigsten durchgeführten Arbeiten zählt der Fenstertausch samt neuer Hauseingangstür im Jahr 1996. Das Badezimmer im Obergeschoss wurde im Jahr 2016 umfassend saniert, sodass modernere Standards Einzug gehalten haben. Im gleichen Jahr erhielt die Außenfassade einen neuen Anstrich, was nicht nur zur Optik des Hauses, sondern auch zum Schutz der Bausubstanz beiträgt.

Ein besonderes Augenmerk wurde im Jahr 2020 auf die Elektrik gelegt: Hier erfolgte eine umfassende Elektrosanierung, was dem Haus eine zukunftsfähige und sichere technische Ausstattung verleiht. Darüber hinaus wurde das Anwesen 2022 an das Glasfasernetz angeschlossen. Diese Maßnahme ermöglicht schnelle Internetverbindungen, sodass auch Homeoffice oder Streaming ohne Einschränkungen genutzt werden können.

Für eine angenehme Wärme sorgen zwei Heizsysteme: Das Haus ist sowohl mit einer Ofenheizung als auch einer Zentralheizung ausgestattet. Dies erlaubt Ihnen, je nach persönlicher Vorliebe und Bedarf zu heizen. Im Jahr 2023 wurde der vorhandene Kachelofen modernisiert und trägt nun zu einer wohligen Atmosphäre an kühleren Tagen

bei.

Das großzügige Grundstück mit einem großen und kleinen aufgeteilten bietet Platz für individuelle Gestaltung und verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Ob Gärtnern, Tier- oder ideal auch für Pferdehaltung oder entspannte Stunden im Freien – hier bleibt Freiraum für eigene Ideen. Die gepflegte Substanz des Hauses und die regelmäßigen Modernisierungen schaffen eine solide Grundlage, auf der Sie Ihren Wohntraum verwirklichen können.

Mit insgesamt sieben Zimmern, einem separaten Schlafzimmer und zwei Badezimmern zeigt sich dieses Resthof-Anwesen im Hauptwohnhaus als vielseitige Immobilie mit Potenzial zur individuellen Entwicklung. Die Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßer Technik, unterstrichen durch die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre, machen das Angebot besonders attraktiv.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den vielfältigen Möglichkeiten und erleben Sie, wie dieses gepflegte Anwesen Ihr neues Zuhause werden kann. Unsere Ansprechpartner stehen Ihnen gern für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

Détails des commodités

Modernisierungsmassnahmen:

1996 Fenstertausch sowie Hauseingangstür neu

2016 Badsanierung OG

2016 Außenfassade neu

2020 Hauselektrik/Elektrosanierung komplett

2022 Glasfaseranschluss

2023 Modernisierung Kachelofen

CODE DU BIEN: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

Tout sur l'emplacement

Sollstedt besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und bietet Familien eine behagliche Lebensqualität inmitten einer naturnahen Umgebung. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine solide Grundinfrastruktur aus und profitiert von der guten Anbindung an die Autobahn A38, die eine schnelle Verbindung zu den regionalen Zentren wie Nordhausen ermöglicht. Hier finden Familien einen Ort, an dem Sicherheit und Geborgenheit im Alltag spürbar sind, während gleichzeitig die Nähe zur Natur zu einem aktiven und gesunden Lebensstil einlädt.

Die Lage in Sollstedt eröffnet insbesondere Familien vielfältige Möglichkeiten für eine ausgewogene Freizeitgestaltung. In unmittelbarer Nähe laden der idyllische Park Wülfingerode und mehrere Sportanlagen, die nur wenige Gehminuten entfernt liegen, zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Spielplätze in fußläufiger Entfernung bieten Kindern Raum für unbeschwerte Stunden und fördern die Gemeinschaft vor Ort. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestelle „Sollstedt, Wülfingerode / Wartehalle“ in nur drei Minuten zu Fuß gewährleistet, ebenso ist der Bahnhof Sollstedt in etwa 13 Minuten erreichbar, was eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie sichert.

Für Familien mit Kindern ist die Bildungsinfrastruktur besonders attraktiv: Die Freie Schule „Am Park“ ist in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso die staatliche Grundschule „Am Lohholz“ in acht Minuten. Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar, was den Alltag mit kleinen Kindern erleichtert. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Apotheken in etwa 17 Minuten Fußweg gesichert, sodass sich Eltern und Kinder jederzeit gut betreut wissen. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Norma sind in angenehmer Entfernung zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Umfeld ab.

In Sollstedt finden Familien einen Ort, der durch seine naturnahe Lage, die gute Infrastruktur und das vielfältige Freizeitangebot ein harmonisches und sicheres Zuhause bietet. Hier können Kinder unbeschwert aufwachsen, während Eltern die Ruhe und Geborgenheit einer ländlichen Gemeinde genießen – ein idealer Lebensmittelpunkt für die ganze Familie.

Ein jährliches Highlight hierbei - die Ponyschau vom Pony-Reit-Fahr- und Zuchtverein Wülfingerode.

CODE DU BIEN: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

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: 26461002 - 99759 Sollstedt/ Wülfingerode

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

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

www.von-poll.com