

Ellrich / Werna

# Einziehen & Wohlfühlen Einfamilienhaus (Baujahr 2000) mit Kamin, neuer Wärmeschutzverglasung (2020) - in Ellrich (OT Werna)

VP azonosító: 25461020

Neuvorstellung



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

VÉTELÁR: 248.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 513 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna**

## Áttekintés

VP azonosító	25461020	Vételár	248.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 140 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Konytteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2020
Fürdoszobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	2000	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Elektro	Végso energiafogyasztás	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	03.12.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## Az ingatlan



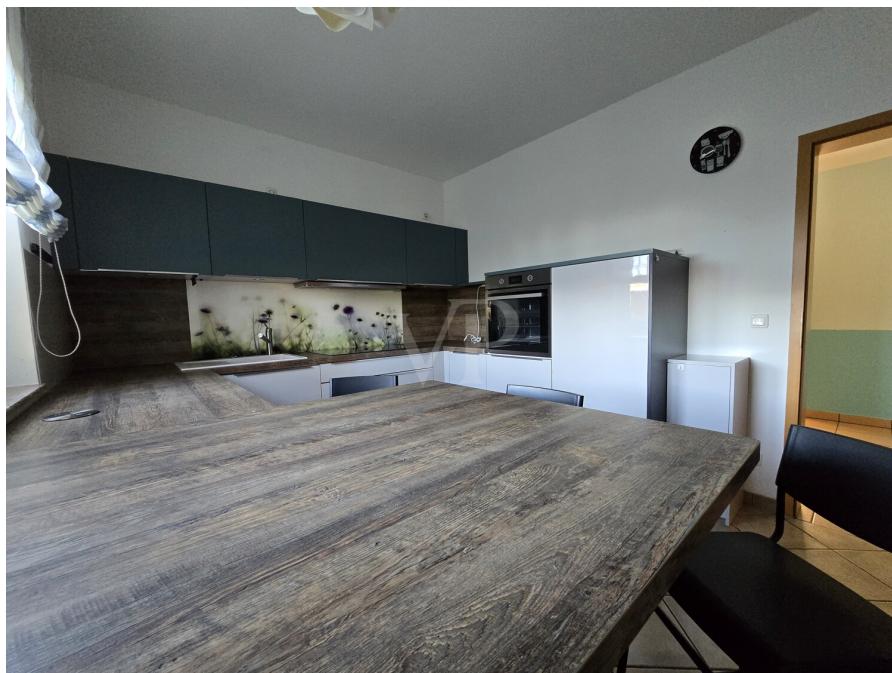
VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## Az ingatlan



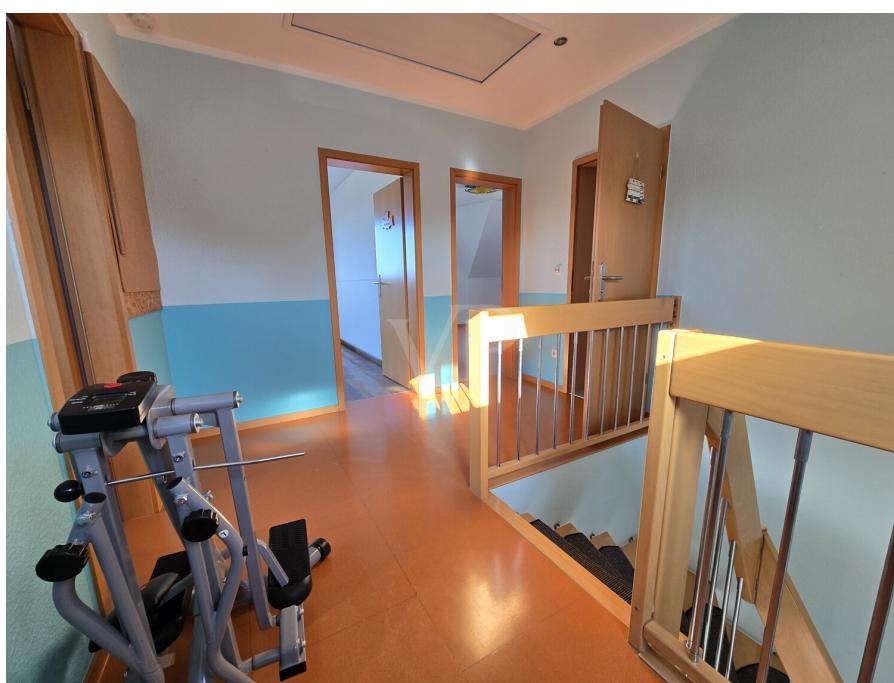
VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## Az ingatlan



VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## Az ingatlan



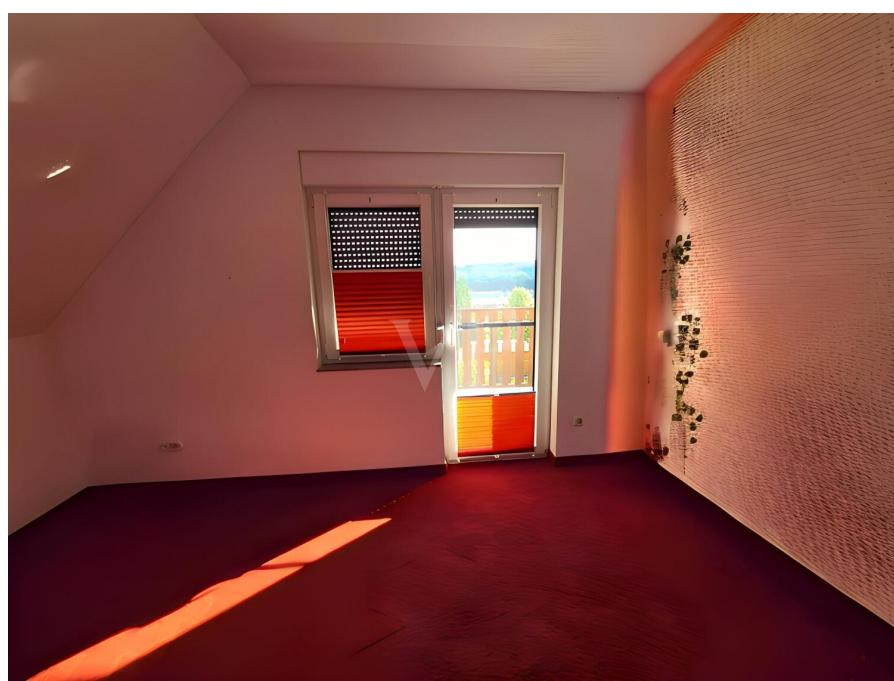
VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## Az ingatlan



VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## Az ingatlan



VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## Az ingatlan



VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## Az ingatlan



VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## Az ingatlan



VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## Az ingatlan



VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## Az ingatlan



VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## Az ingatlan



VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

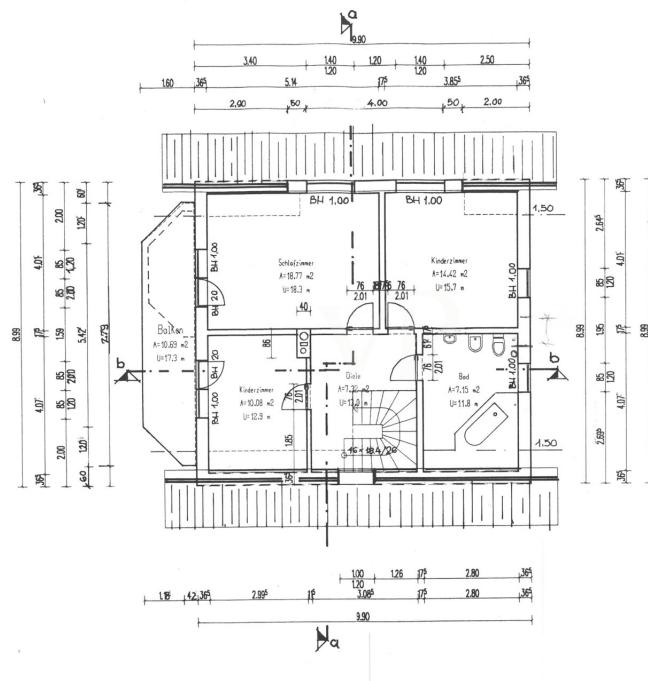
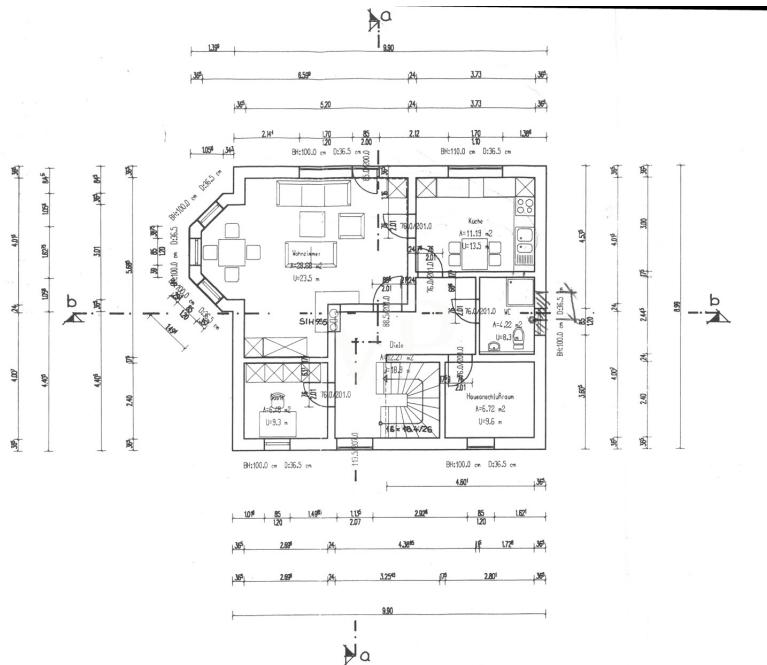
## Az ingatlan

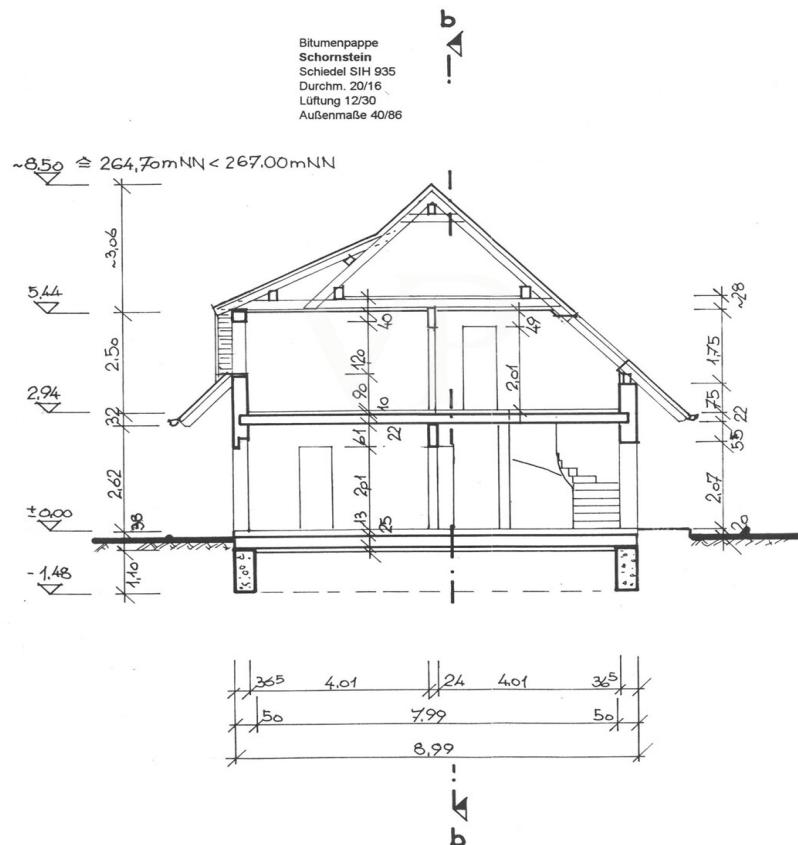


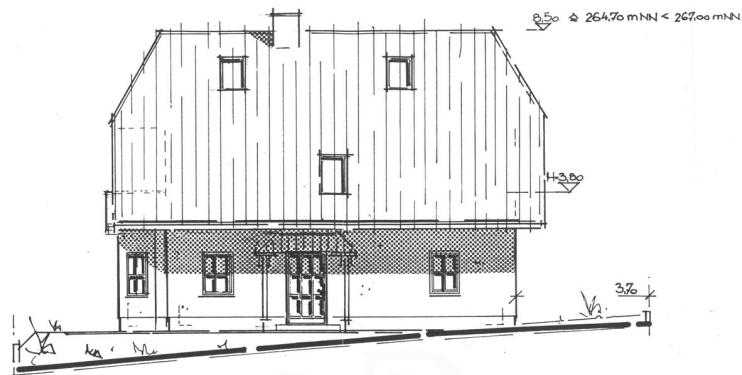
VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## Alaprajzok

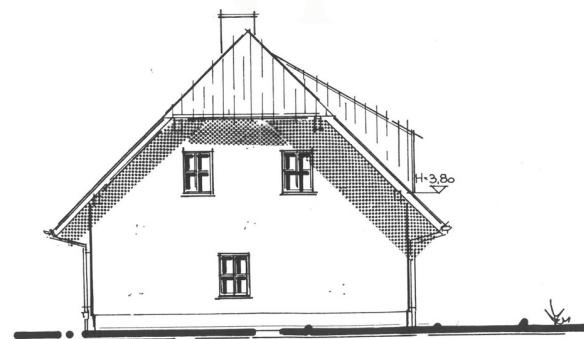




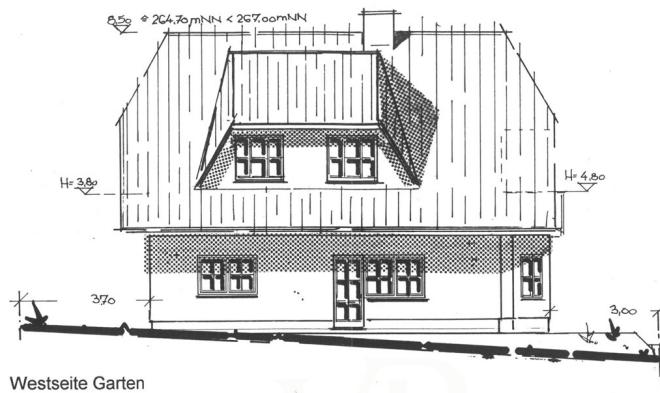




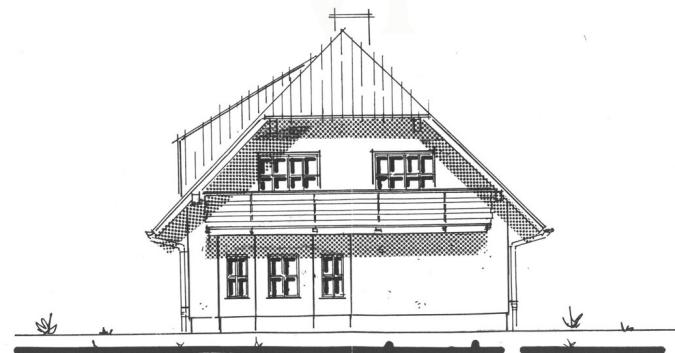
Ostseite Straße



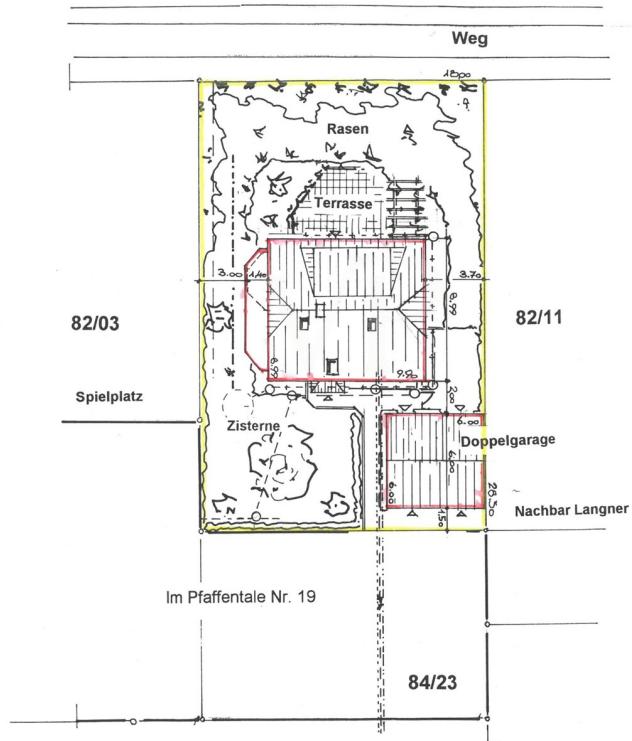
Nordgiebel Nachbar 82/11



Westseite Garten



Südgiebel Spielplatz 82/03



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna**

## Az elso benyomás

Viel Raum für Familienleben mit neuer Küche und dreifach verglasten Isolierglasfenstern.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2000 bietet auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges und komfortables Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das Grundstück umfasst ca. 513 m<sup>2</sup> und eröffnet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Gartenliebhaber oder Menschen, die Wert auf einen privaten Außenbereich legen.

Die Immobilie präsentiert sich in einem attraktiven und sehr soliden Zustand. Die Außenwände wurden in 36,5 cm Stärke (Hochlochziegel) sowie mit 8 cm Wärmedämmverbundsystem ausgeführt. Im Dachbereich sogar mit 18 cm Zwischensparrendämmung. Durch die letzte umfassende Modernisierung im Jahr 2020 erfüllt das Haus zeitgemäße Ansprüche an Ausstattung und Energieeffizienz. Besonders hervorzuheben sind die neuen Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, die für optimierten Schallschutz sowie eine erhöhte Energieeinsparung sorgen und zusammen mit der elektrischen Fußbodenheizung ein angenehmes Raumklima gewährleisten.

Das Raumkonzept umfasst insgesamt 5 Zimmer, die flexibel nutzbar sind. Im Erdgeschoss bildet der offen geschnittene Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterelemente sorgen hier für eine helle Wohnatmosphäre. Die in 2020 maßangefertigte Einbauküche ist mit modernen Einbaugeräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche. Ein Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Über eine gut begehbar Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie vier weitere Zimmer, die individuell als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden können. Zwei moderne Badezimmer – eines pro Etage – ermöglichen einen reibungslosen Familienalltag. Beide Bäder sind gepflegt und funktional ausgestattet, eines davon bietet eine Badewanne, das andere eine separate Dusche.

Der großzügige Garten ist ideal für Freizeit und Erholung geeignet. Ob ein Grillabend mit Freunden, das Spielen von Kindern oder das ruhige Verweilen – hier lässt sich das Leben im Freien auf vielfältige Weise gestalten. Eine Terrasse lädt zu geselligen Stunden ein. Das Grundstück ist außerdem pflegeleicht angelegt, so dass der Außenbereich auch bei moderatem Pflegeaufwand stets ansprechend bleibt.

Weitere Annehmlichkeiten wie eine massive Garage ist vorhanden und bietet

ausreichend Platz für Pkw und Räder o.ä.. Der Technikraum im Haus steht für Lagermöglichkeiten oder die Unterbringung von Hausgeräten zur Verfügung.

Das Haus befindet sich am äußeren Rand eines ruhigen, gewachsenen Wohngebiets. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar; ebenso besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an überregionale Verkehrswege.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Angebot für Interessenten, die Wert auf eine moderne Ausstattung, großzügige Raumauflteilung und eine angenehme Wohnlage in naturnaher Umgebung legen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten und den Vorzügen dieses Hauses. Wir stehen Ihnen für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

**VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna**

## Részletes felszereltség

2020 Fenstertausch komplett neu Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung

2020 Einbauküche neu mit Maßanfertigung

**VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna**

## Minden a helyszínrol

Werna befindet sich etwa 2 Kilometer östlich von Ellrich, südlich von Sülzhayn und westlich von Appenrode. Werna kann auf ein hohes Alter zurückblicken, denn bereits im Jahre 876 wurde der Ort erstmals schriftlich erwähnt. Im Jahre 1950 erfolgte die Eingemeindung nach Ellrich.

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.

**VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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