

Harztor/ Niedersachswerfen

# Harztor/ Niedersachswerfen -in ruhiger, naturnaher Lage - gepflegtes EFH mit Nebengelass

CODICE OGGETTO: 24461004



PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 265 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24461004 - 99768 Harztor/ Niedersachswerfen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24461004 - 99768 Harztor/ Niedersachswerfen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24461004
Superficie netta	ca. 100 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1920
Garage/Posto auto	6 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 139 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24461004 - 99768 Harztor/ Niedersachsenwerfen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	402.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.01.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24461004 - 99768 Harztor/ Niedersachswerfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24461004 - 99768 Harztor/ Niedersachswerfen

## La proprietà



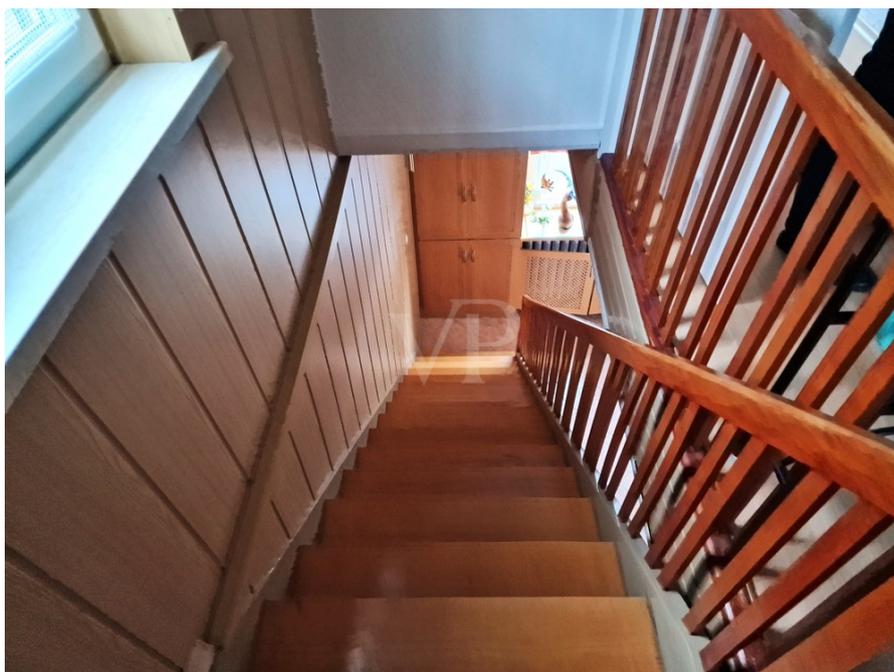
CODICE OGGETTO: 24461004 - 99768 Harztor/ Niedersachswerfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24461004 - 99768 Harztor/ Niedersachswerfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24461004 - 99768 Harztor/ Niedersachswerfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24461004 - 99768 Harztor/ Niedersachswerfen

## La proprietà



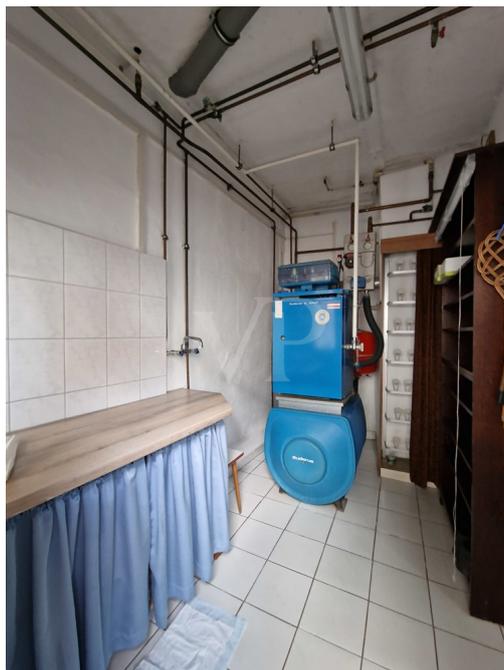
CODICE OGGETTO: 24461004 - 99768 Harztor/ Niedersachswerfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24461004 - 99768 Harztor/ Niedersachswerfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24461004 - 99768 Harztor/ Niedersachswerfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24461004 - 99768 Harztor/ Niedersachswerfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24461004 - 99768 Harztor/ Niedersachswerfen

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24461004 - 99768 Harztor/ Niedersachswerfen**

## Una prima impressione

Altersbedingt sucht dieses gepflegte Einfamilienhaus in der ruhig gelegenen Hoheitsstraße in Niedersachswerfen neue, liebevolle Besitzer. Ein zeitnahe Besitzübergang ist daher hier problemlos gewährleistet. Für Ortskundige ist, trotz der ruhigen, naturnahen Lage des Objektes, die schnelle Erreichbarkeit und sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, der HSB (Harzer Schmalspurbahn) sowie der Straßenbahn besonders interessant. Touristische Ausflugsziele wie der Harz oder Brocken sind ebenso einfach zu erreichen wie die Kreisstadt Nordhausen mit der Hochschule, dem Südharz Klinikum, Theater, Badehaus und allen anderen wichtigen Institutionen und Ämtern der Stadt Nordhausen. Eine weitere Bahnstrecke verbindet den Ort Niedersachswerfen zusätzlich über Göttingen mit dem gesamten Fernverkehr der Deutschen Bahn. Fußläufig sind alle wichtigen Haltepunkte in ca. 5 bis 10 Minuten zu erreichen. Das Einfamilienhaus wurde mit sehr viel Fleiß und handwerklichem Geschick kontinuierlich und aufwendig modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die vom Schreiner maßgefertigten, zeitlos hellen Einbaumöbel im Flur, wie auch die hochwertigen Heizkörperverkleidungen im Wohnzimmer. Die Isolierglasfenster zur Straße sind mit Außenrollos versehen und der Balkon verfügt über eine ausreichend große Markise. Das Haus bietet auf zwei Vollgeschossen mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für junge und ältere Paare wie auch kleineren Familien. Der Anbau im hinteren Bereich lässt zudem Optionen für den weiteren Ausbau zu Wohnzwecken etc. zu. Im Obergeschoß finden sich neben dem modernen, hochwertigen Badezimmer mit Wanne und Dusche, zwei größere Schlafzimmer und zwei weitere Räume, welche als Arbeits- bzw. Kinderzimmer und evtl. extra Ankleidezimmer genutzt werden können. Hierbei verfügt das Kinderzimmer über einen direkten Zugang zum solide gefertigten Balkon. Dieser bildet im Erdgeschoss idealerweise den Dachvorstand des Hauseingangs. Im hinteren Bereich des Hofes befinden sich weitere und gut durchdachte Nebengebäude. Dabei ein Hobbyraum oder auch Werkstatt mit Heizkörpern, der so auch im Winter gut genutzt werden kann. Darüber ein schöner und geräumiger, hofseitig begehbarer Dachboden, zu Ausbauzwecken etc. bereits vom Eigentümer vorbereitet. Ebenfalls praktisch vom Hof schnell erreichbar, ist die Waschküche mit Toilette und Waschbecken. Im "Gärtchen", der überdachte Sommersitz für gemütliche sommerliche Grillabende und Platz für kleine Gemüsebeete etc. Zum Hof mit massiver Garage gibt es zusätzlich in unmittelbarer Nähe einen angelegten "hauseigenen" Stellplatz mit Platz für bis zu 6 PKW, die gerne auch vermietet werden können.

**CODICE OGGETTO: 24461004 - 99768 Harztor/ Niedersachswerfen**

## Tutto sulla posizione

Niedersachswerfen ist eine Gemeinde in Nordthüringen mit ca. 3.200 Einwohnern und liegt eingebettet zwischen Nordhausen und Ilfeld. Seit 2012 gehört der Ort der Landgemeinde Harztor an, zu der wiederum noch die Ortsteile Harzungen, Hermannsacker, Ilfeld, Neustadt/ Harz, Osterode und Sophienhof zählen.

Niedersachswerfen liegt landschaftlich sehr schön und profitiert von der unmittelbaren Nähe zum Harz. Die Infrastruktur ist sehr gut, es gibt einen Kindergarten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und eine Gaststätte im Ort, das Vereinsleben ist sehr präsent. Niedersachswerfen ist an die Fernbahn, die Harzer Schmalspurbahn und die Nordhäuser Straßenbahn angeschlossen, die Kreis- und Hochschulstadt Nordhausen selbst ist nur 4 Kilometer entfernt. 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.

**CODICE OGGETTO: 24461004 - 99768 Harztor/ Niedersachswerfen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 402.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24461004 - 99768 Harztor/ Niedersachswerfen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a Nordhausen  
E-Mail: nordhausen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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