

Wipperdorf / Bleicherode Ost

# Attraktives Landhaus mit modernem Flair & Platz für kleine Familienbetriebe, Hobbys oder sehr schöner Wohnlage

Codice oggetto: 25461022

Neuvorstellung



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

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 360 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO:  
508 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost**

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

**Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25461022</b>
Superficie netta	<b>ca. 360 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>12</b>
Bagni	<b>5</b>
Anno di costruzione	<b>1900</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>Su richiesta</b>
Casa	<b>Casa plurifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2020</b>
Stato dell'immobile	<b>Come nuovo</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 250 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	155.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	14.09.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La proprietà



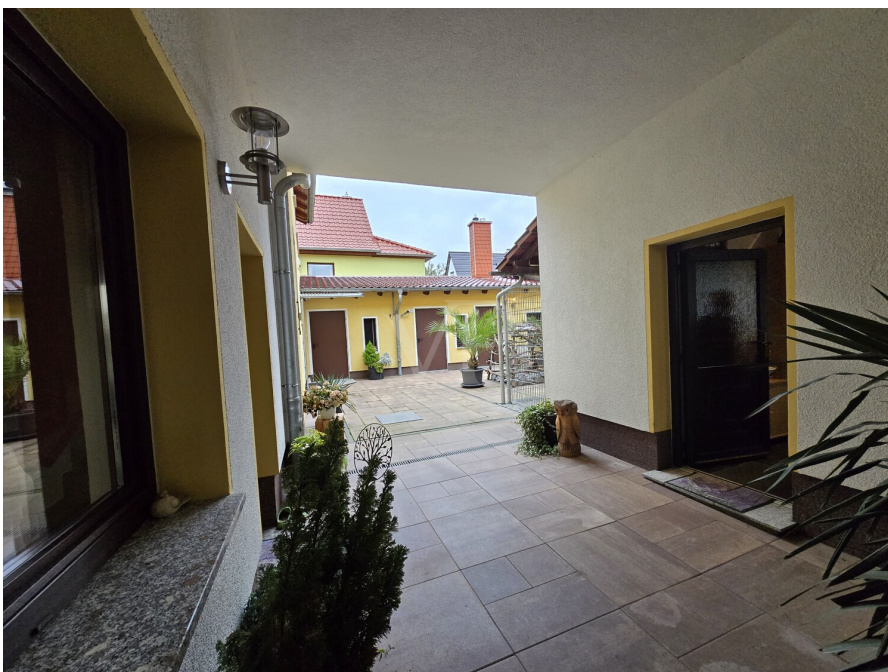
Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost

## La proprietà



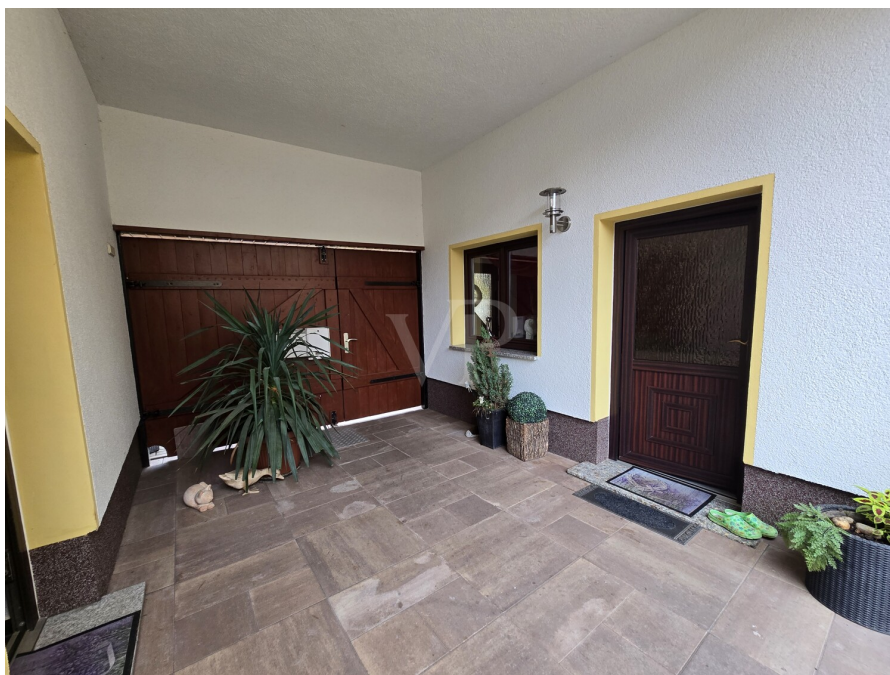
Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

## Planimetrie

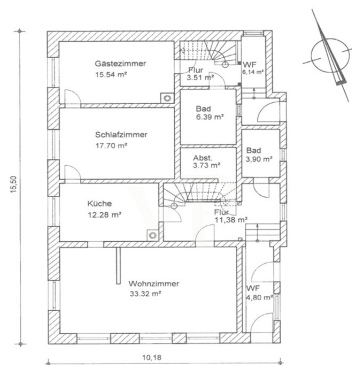


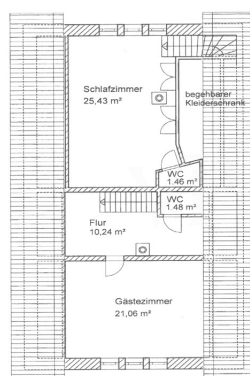
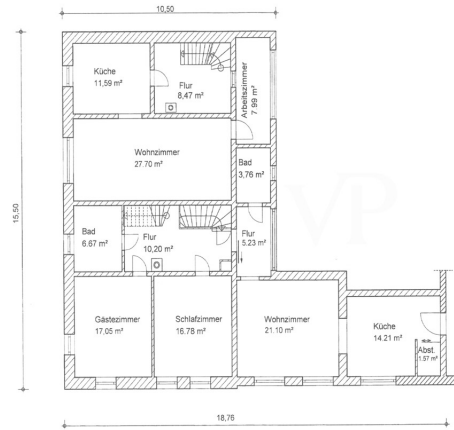
VP



VP







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost**

## Una prima impressione

Dieses eindrucksvolle Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 1900 präsentiert sich heute mit einer großzügigen Wohnfläche von circa 360 m<sup>2</sup> auf einem ca. 508 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Insgesamt stehen Ihnen hier zwölf gut geschnittene Zimmer sowie fünf moderne Badezimmer zur Verfügung.

Die Immobilie setzt sich aus drei Wohneinheiten zusammen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sowohl für Familien als auch für Wohngemeinschaften oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Der Zustand des Hauses ist neuwertig, was anhand umfangreicher Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahrzehnten deutlich wird.

Zwischen 1995 und 2000 fand eine umfassende Kernsanierung des gesamten Gebäudekomplexes statt. Im Rahmen dessen wurden sowohl die Haustechnik im Bereich Heizung, Lüftung und Sanitär als auch die komplette Elektrik erneuert. Zeitgleich erfolgte der Einbau neuer Kunststoffenster in Mahagoni-Optik, ausgestattet mit zweifacher Isolierverglasung. Die Fensterbänke wurden innen und außen aus elegantem Naturstein (Marmor) gefertigt.

Die Fassade dieses Hauses wurde zweischalig hinterlüftet, indem eine 60 mm starke Dämmung eingebracht und das Gebäude zudem mit hochwertigem Vollklinker versehen wurde.

Die vorhandene Dachkonstruktion wurde verstärkt und das Dach mit glasierte Biberschwanzziegel neu eingedeckt, inklusive einer 160 mm starken Dämmung – ein weiterer Beleg für den energetisch durchdachten Umbau.

Im Jahr 2020 wurde der Innenhof einer aufwändigen Sanierung unterzogen. Im darauffolgenden Jahr entstand im Hof ein modernes Dusch- und Gästebad, das speziell für die Nutzung einer Büroeinheit angelegt wurde.

Ein weiteres Highlight stellt die 2023 umfassend modernisierte Dachgeschosswohnung (Wohnung 3) dar, die höchsten Ansprüchen genügt und von künftigen Eigentümern bewohnt werden kann.

Im Bereich der Heiztechnik ist die Immobilie auf dem neuesten Stand. Die Beheizung erfolgt effizient und gleichmäßig mittels einer Kombination aus Fußbodenheizung und

**Blockheizkraftwerk. Bereits 2007 wurde eine Heizung auf Basis eines Blockheizkraftwerks (Öl) installiert, die 2013 einer kompletten Generalüberholung unterzogen und 2023 mit einem neuen Motor ausgestattet wurde.**

**Die Ausstattungsqualität des gesamten Objekts ist als gehoben einzustufen. Durch die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung in den letzten Jahren präsentiert sich dieses Dreifamilienhaus heute in einem überzeugenden Gesamtzustand, verbunden mit hoher Energieeffizienz und ansprechender architektonischer Gestaltung.**

**Verbunden mit den Nebengebäuden, Werkstatt und Garagen ist dieses Ensemble gerade auch für Handwerker und kleine Familienbetriebe ein sehr interessantes Objekt. Zusätzlich lässt sich hier durch die zwei bewohnten Wohnungen ein attraktiver Beitrag zur Refinanzierung der Immobilie darstellen, so dass gleichzeitig auch eine solide Altersabsicherung aufgebaut werden kann.**

**Überzeugen Sie sich persönlich von den vielfältig nutzbaren Räumlichkeiten, dem großzügigen Platzangebot und der konsequent umgesetzten Modernisierung – gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin und stehen für weiterführende Informationen zur Verfügung.**

**Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost**

## **Dettagli dei servizi**

### **Modernisierungsmassnahmen:**

**1995 - 2000 Kernsanierung Gebäudekomplex**

**(mit Austausch und Erneuerung Haustechnik (HLS & Elektrik), Fenster komplett neu Kunststoff Mahagoni 2-fach Iso-Verglasung inkl. Fensterbänke innen und außen in Naturstein (Marmor), Fassadenherrichtung 2-schalig hinterlüftet, Dämmung 60 mm und Vollklinker, Dachkonstruktionsertüchtigung und Dacheindeckung Biberschwanz glasiert, Dämmung 160 mm)**

**2020 Hofsanierung Innenhof**

**2021 Herrichtung Dusch/Gästebad für Büroeinheit Innenhof**

**2023 Modernisierung Wohnung Dachgeschoß (Wohnung 3)**

### **Heizungsmodernisierung:**

**2007 Heizungserneuerung mit Blockheizkraftwerk (Öl)**

**2013 Generalüberholung Blockheizkraftwerk**

**2023 Motorerneuerung Blockheizkraftwerk**

**Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperfurth / Bleicherode Ost**

## **Tutto sulla posizione**

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 Wolframshausen 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.

**Codice oggetto: 25461022 - 99752 Wipperford / Bleicherode Ost**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost**

## **Partner di contatto**

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

**Ines Baumbach-Weber**

---

**Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen**

**Tel.: +49 3631 - 46 08 050**

**E-Mail: nordhausen@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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