

Ellrich / Werna

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

*Codice oggetto: 25461020*



**PREZZO D'ACQUISTO: 248.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 513 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna**

- 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: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25461020	Prezzo d'acquisto	248.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a falde spezzate	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	2000	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettro	Consumo finale di energia	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.12.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## La proprietà



Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## La proprietà



Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## La proprietà



Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## La proprietà



Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## La proprietà



Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## La proprietà



Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## La proprietà



Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## La proprietà



Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## La proprietà



Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## La proprietà



Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## La proprietà



Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## La proprietà



Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## La proprietà



Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## La proprietà



Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

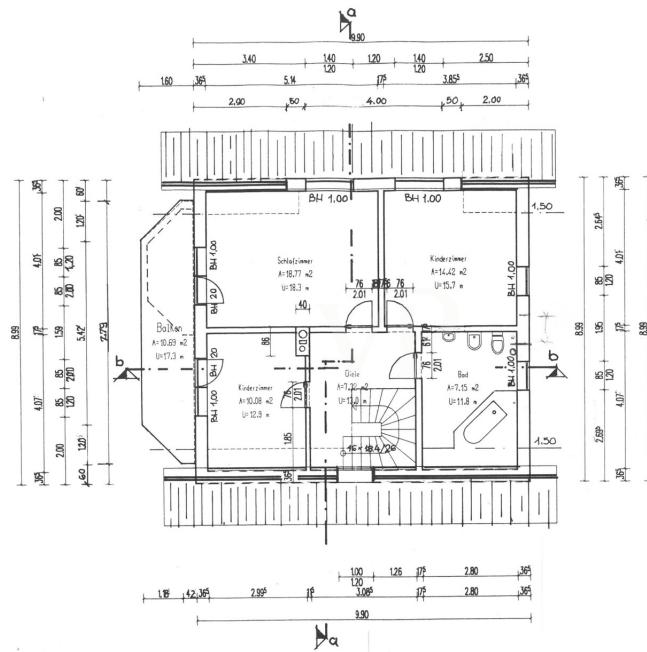
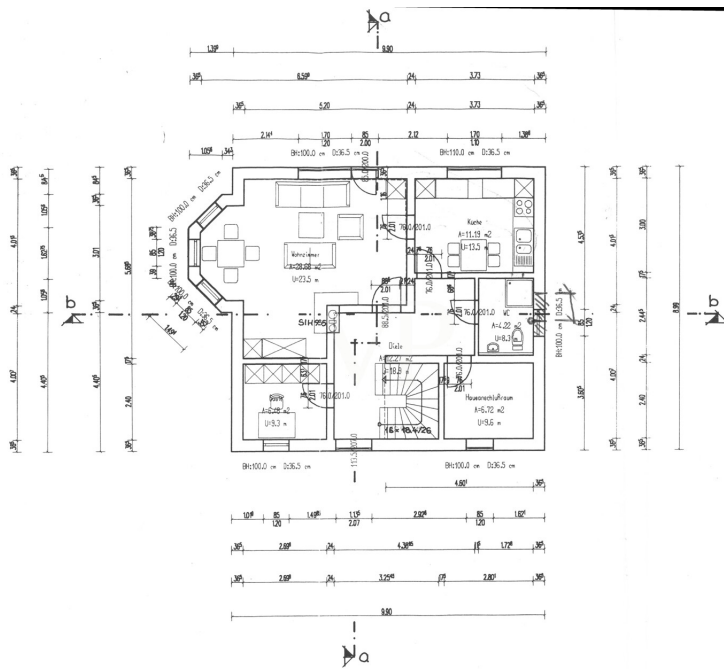
## La proprietà



Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

## Planimetrie

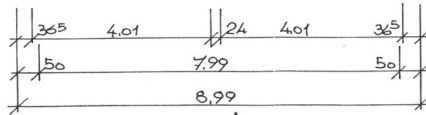
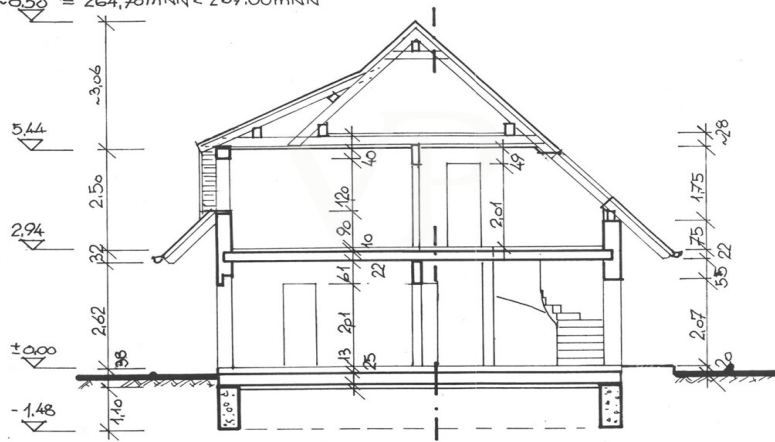




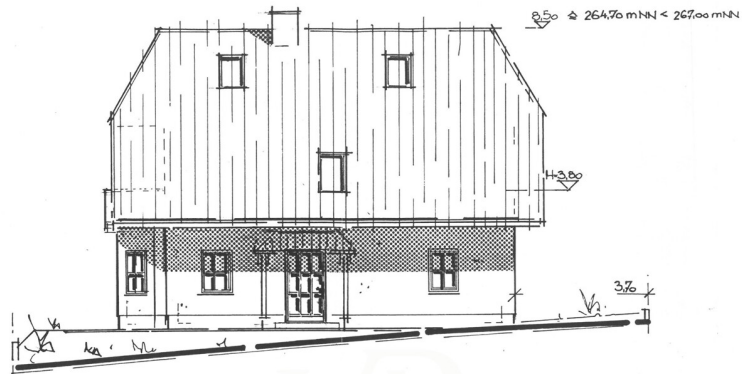
Bitumenpappe  
Schornstein  
Schiedel SIH 935  
Durchm. 20/16  
Lüftung 12/30  
Außenmaße 40/86

b  
- - -

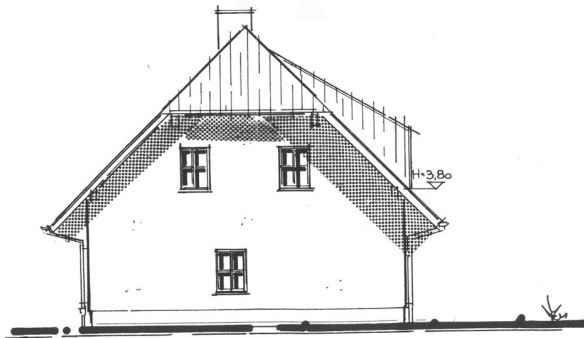
~8,50  $\cong$  264,70mNN < 267,00mNN



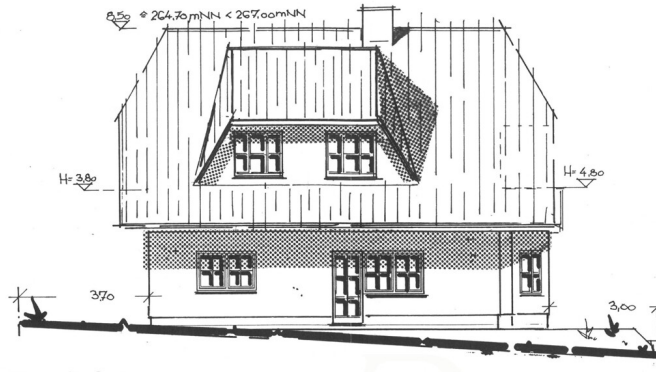
b  
- - -



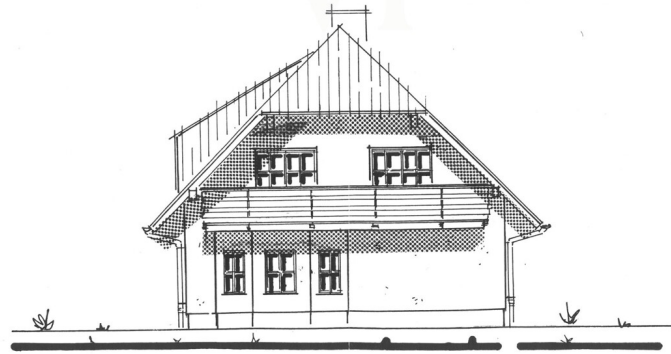
Ostseite Straße



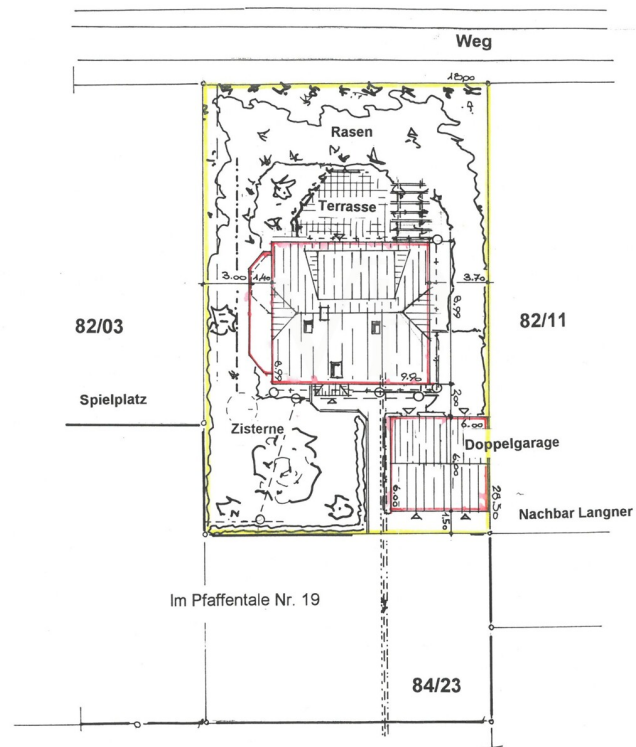
Nordgiebel Nachbar 82/11



Westseite Garten



Südgiebel Spielplatz 82/03



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: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna**

## Una prima impressione

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 begehbare 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 Raumaufteilung 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.

**Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna**

## Dettagli dei servizi

2020 Fenstertausch komplett neu Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung

2020 Einbauküche neu mit Maßanfertigung

**Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna**

## 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: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna**

## 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](mailto:nordhausen@von-poll.com)

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

---

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