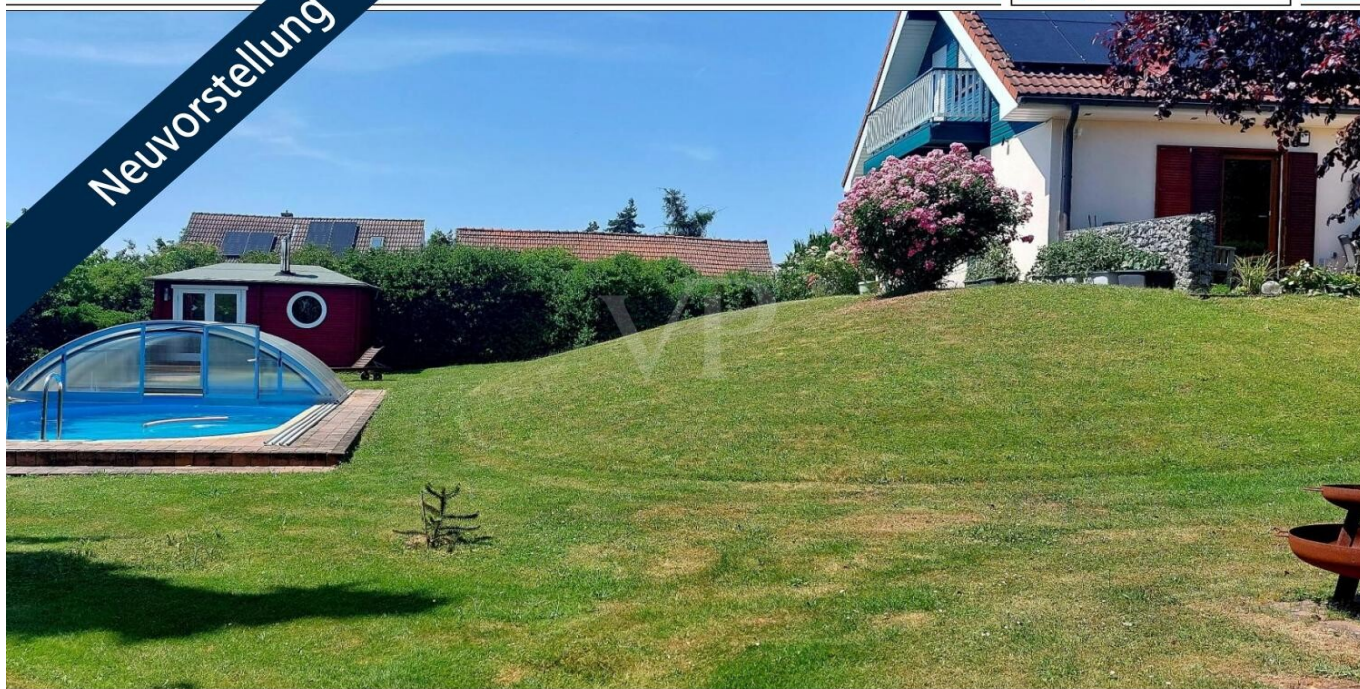


Werther

kleines Familienparadies in Werther mit purer Natur, Wellness, Pool und Energie von morgen

Codice oggetto: 26461020

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 400.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.000 m²

Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

- **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: 26461020 - 99735 Werther

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26461020
Superficie netta	ca. 140 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	400.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 80 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

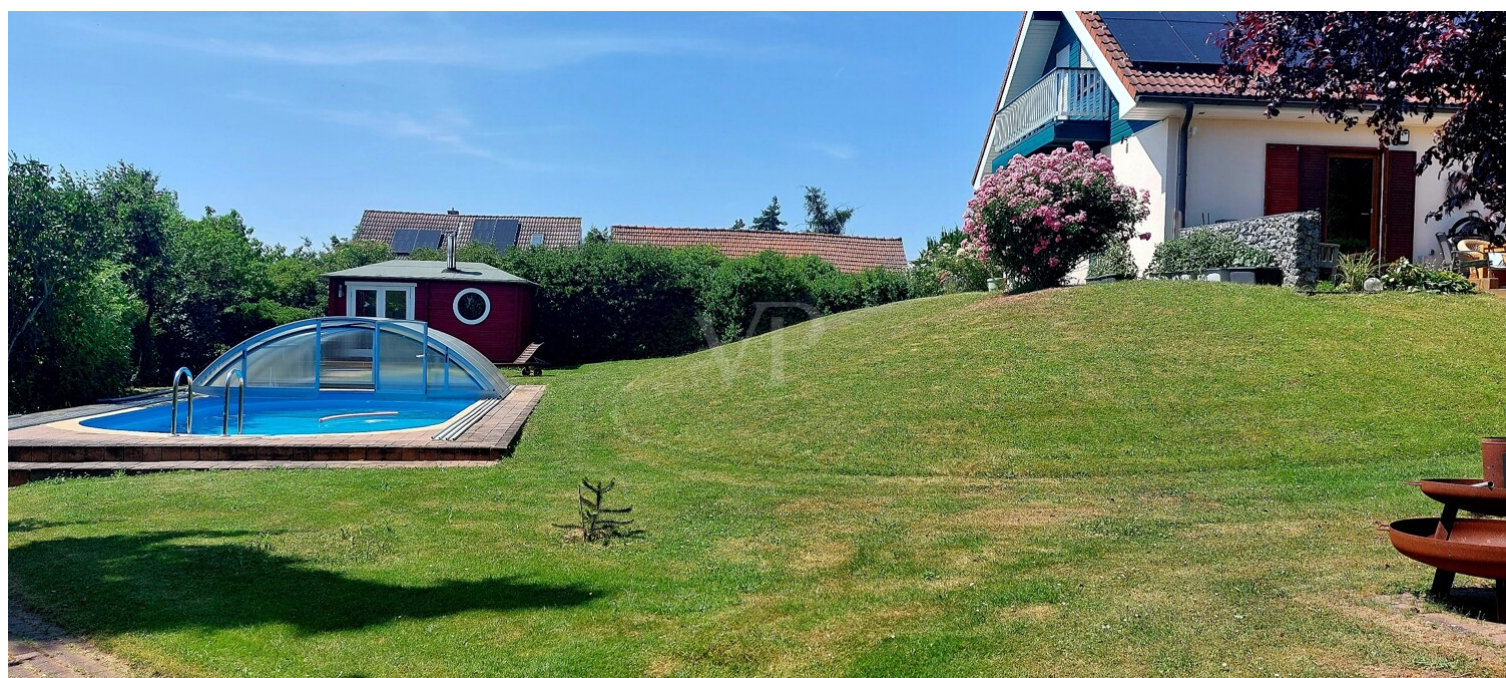
Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	01.07.2036	Consumo energetico	37.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

La proprietà



Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

La proprietà



Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

La proprietà



Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

La proprietà



Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

La proprietà



Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

La proprietà



Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

La proprietà



Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

La proprietà



Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

La proprietà



Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

La proprietà



Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

La proprietà



Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

La proprietà



Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

La proprietà



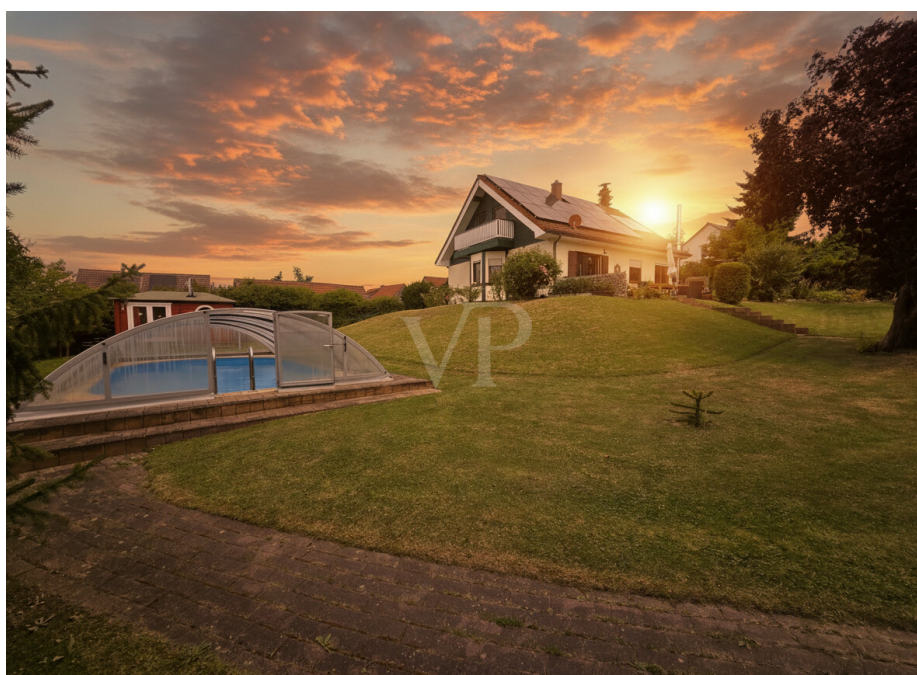
Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

La proprietà



Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

La proprietà



Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

La proprietà



Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

Planimetrie

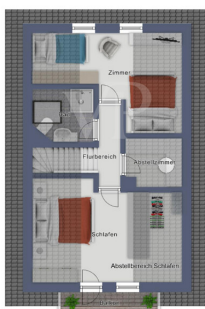


Besondere, nicht maßstabes.





Prospekt, nicht maßstabes



Prospekt, nicht maßstabes

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: 26461020 - 99735 Werther

Una prima impressione

kleines Familienparadies in Werther mit purer Natur, Wellness, Pool und Energie von morgen

Dieses top modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1994 präsentiert sich auf einer großzügigen, parkähnlichen Grundstücksfläche von etwa 5.000 m² und bietet eine Wohnfläche von circa 140 m². Die Kombination aus durchdachten Modernisierungen und hochwertiger Ausstattung macht dieses Objekt besonders attraktiv für Interessenten, die Wert auf aktuelle Technik, gepflegten Zustand und repräsentative Außenflächen legen.

Das Haus bietet insgesamt fünf Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ob individuelle Rückzugsorte, großzügige Wohnbereiche oder die Einrichtung von Arbeitsplätzen im eigenen Zuhause. Mit zwei modernisierten Badezimmern sind auch die Ansprüche an Komfort und Funktionalität erfüllt. Die Sanierung dieser Bereiche erfolgte im Jahr 2018 und spiegelt die gehobene Ausstattungsqualität wider, die sich konsequent durch die gesamte Immobilie zieht.

Ein Highlight des Hauses ist die konsequente und regelmäßige Modernisierung, die bereits im Jahr 2002 mit dem Einbau eines Pools begann. Im Jahr 2008 wurde dieser um eine Überdachung ergänzt, um eine ganzjährige Nutzung zu ermöglichen und den Pflegeaufwand zu reduzieren. Auch im Außenbereich bietet das Objekt mit einer Außensauna aus dem Jahr 2016 zusätzlichen Komfort.

Im Inneren des Hauses unterstreichen verschiedene Modernisierungsmaßnahmen die fortlaufende Pflege und den Wertersteigerung der Immobilie: Die Innentüren wurden 2011 erneuert und 2014 eine maßgeschneiderte Einbauküche installiert. Der Austausch der Fenster im Jahr 2023 gegen Wärmeschutz-Modelle mit 3-fach-Verglasung trägt wesentlich zu einer effizienten Energiebilanz bei. Zudem wurden im selben Jahr eine Photovoltaik-Anlage sowie eine Wallbox für Elektrofahrzeuge installiert.

Die Energieversorgung entspricht modernsten Standards: Eine Wärmepumpe, welche 2023 eingebaut wurde, sorgt nicht nur für ein äußerst effizientes Heizen, sondern bietet zusätzlich eine zukunftsweisende Kühlfunktion. Bereits 2018 wurde auch eine Solarthermieanlage ergänzt, wodurch sich der Energieverbrauch weiter optimieren lässt und langfristig Betriebskosten gesenkt werden können.

Die hochwertige Fußbodenerneuerung aus dem Jahr 2018 und die regelmäßigen Instandhaltungen unterstreichen den neuwertigen Zustand dieses Objekts. Die

Modernisierungen berücksichtigen aktuelle technische Standards und verleihen dem Haus eine angenehme Atmosphäre.

Durch diese umfangreichen Maßnahmen und die beeindruckende Grundstücksgröße eröffnet sich ein Wohnumfeld, das sowohl für Familien, Paare als auch für anspruchsvolle Eigennutzer zahlreiche Möglichkeiten bietet. Wer Wert auf zeitgemäße und zugleich zukunftsweisende Technik, Effizienz bei der Energieversorgung und ein gepflegtes Umfeld legt, findet hier das passende Angebot.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von der Ausstattung und dem Zustand dieser Immobilie zu überzeugen. Dieses Einfamilienhaus bietet eine attraktive Verbindung aus Großzügigkeit, wertiger Ausstattung und durchdachter Modernisierung – ein Objekt, das nachhaltiges und komfortables Wohnen ermöglicht.

Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

Dettagli dei servizi

Modernisierungsmassnahmen:

2002 Pool

2008 Poolüberdachung

2011 Innentüren

2014 Einbauküche

2016 Außensauna

2018 Bädersanierungen

2018 Fussböden

2018 Solarthermie

2023 Photovoltaik

2023 Wallbox

2023 Fenster Wärmeschutz 3-fach Verglasung

2023 Wärmepumpe mit Kühlung

Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

Tutto sulla posizione

Werther in Thüringen besticht durch seine ländliche Idylle und eine ruhige, sichere Wohnatmosphäre, die besonders Familien ein behütetes und beständiges Umfeld bietet. Die Gemeinde mit rund 3.000 Einwohnern zeichnet sich durch eine geringe Bevölkerungsdichte und ein niedriges Kriminalitätsniveau aus, was ein harmonisches Miteinander und ein Gefühl von Geborgenheit schafft. Trotz der überschaubaren Größe profitiert Werther von einer soliden Grundinfrastruktur und der Nähe zur wirtschaftlichen und schulischen Drehscheibe Nordhausen, die vielfältige Möglichkeiten für Bildung und Freizeit bereithält.

Die familienfreundliche Umgebung von Werther wird durch zahlreiche Freizeitangebote unterstrichen, die Kinder und Eltern gleichermaßen ansprechen. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Sporthalle Großwerther sowie mehrere Spielplätze, die Raum für Bewegung und gemeinsames Spielen in sicherer Umgebung bieten. Die ländliche Begegnungsstätte lädt zu geselligen Stunden ein und der nahe Schlosspark Kleinwerther eröffnet naturnahe Rückzugsorte für entspannte Spaziergänge und Erholung im Grünen. Für die Kleinsten ist der Kindergarten Abenteuerland nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt, was den Alltag für junge Familien besonders komfortabel gestaltet. Die weiterführenden Schulen in Nordhausen sind mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, wobei der Bahnhof Werther in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar ist und eine Anbindung an den Regionalverkehr gewährleistet.

Auch die medizinische Versorgung ist für Familien bestens gewährleistet: Allgemeinärztliche Praxen sind innerhalb von 14 Minuten zu Fuß erreichbar, während Apotheken und Fachärzte in Nordhausen in kurzer Fahrzeit zur Verfügung stehen. Einkaufsmöglichkeiten wie der PENNY-Markt und Marktkauf sind mit dem Auto schnell erreichbar und decken den täglichen Bedarf zuverlässig ab. Die Nähe zu Bushaltestellen wie „Werther, Großwerther/Gasthaus“ (3 Minuten Fußweg) sowie dem Bahnhof Werther (11 Minuten Fußweg) sorgt für eine gute Anbindung, die insbesondere für Familien ohne eigenes Fahrzeug von Vorteil ist.

Insgesamt bietet Werther in Thüringen jungen Familien eine behutsame und sichere Umgebung, die durch eine ausgewogene Mischung aus naturnaher Erholung, verlässlicher Infrastruktur und einer lebendigen Gemeinschaft überzeugt. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam mit Ihren Kindern eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Codice oggetto: 26461020 - 99735 Werther

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26461020 - 99735 Werther

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