

**Uthleben**

Für Familien auf der Suche nach modernen  
Wohnen mit niedrigem Energiebedarf und  
hohem Sicherheitsbedürfnis

**Codice oggetto: 26461004**



**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 580 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben**

- 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: 26461004 - 99765 Uthleben

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26461004	Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2016	Superficie lorda	ca. 60 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	65.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.03.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben

## La proprietà



Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben

## La proprietà



Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben

## La proprietà



Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben

## La proprietà



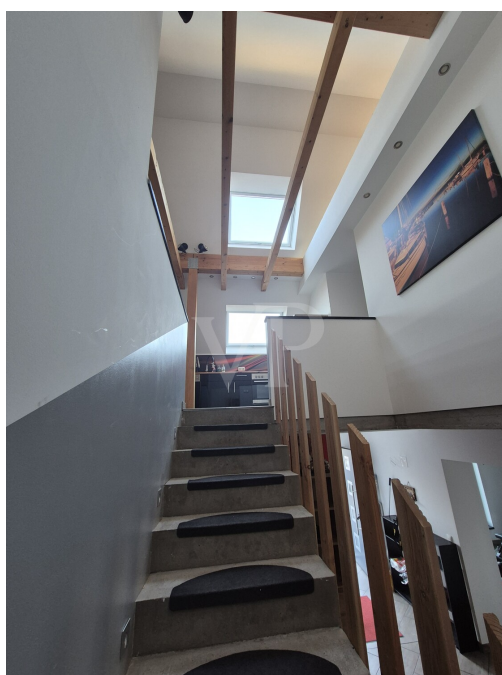
Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben

## La proprietà



Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben

## La proprietà



Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben

## La proprietà



Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben

## La proprietà



Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben

## La proprietà



Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben

## La proprietà



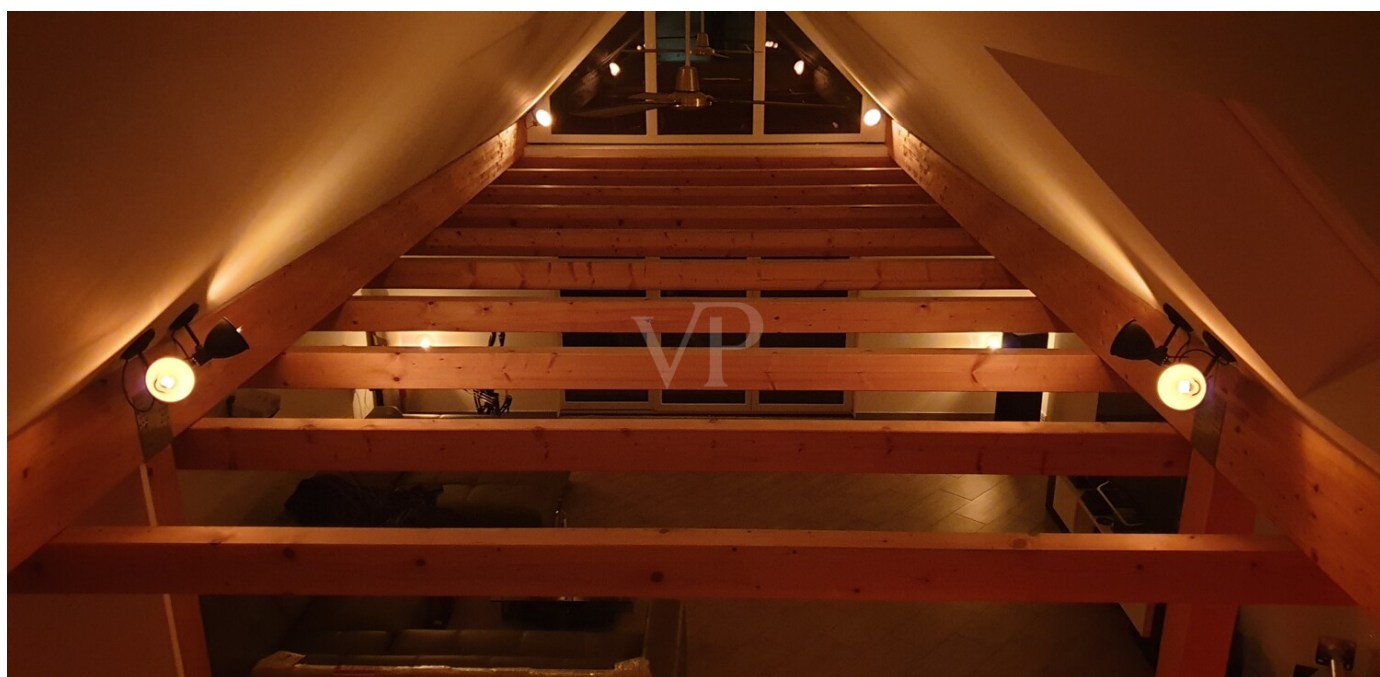
Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben

## La proprietà



Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben

## La proprietà



Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben

## La proprietà



Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben

## La proprietà



Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben

## La proprietà



Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben

# Planimetrie



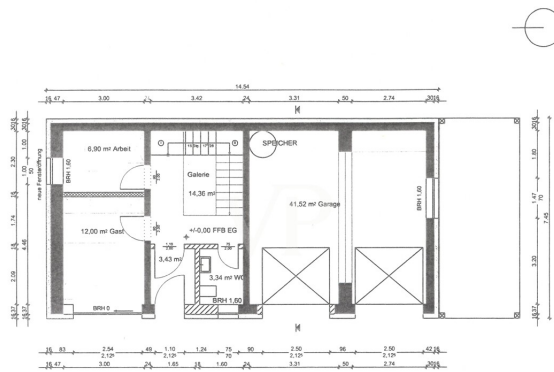
www.von-poll.com



www.von-poll.com

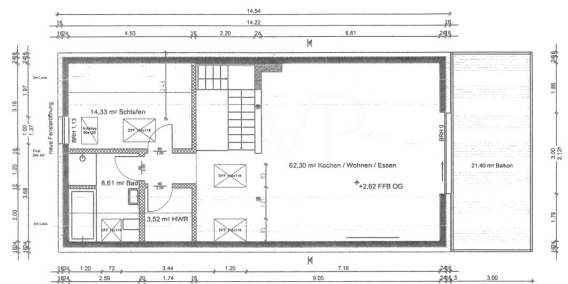


Architect: [illegible]



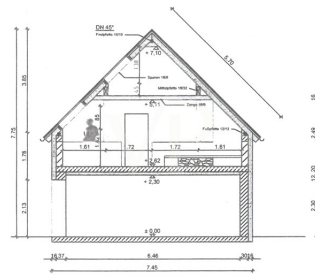
Grundris EG M 1:100  
Entwurf IV

25. JAN. 2010



Grundriss OG M 1:100  
Entwurf IV

0110-111111-1111



Schnitt M 1:100  
Entwurf IV

0110-111111-1111

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: 26461004 - 99765 Uthleben**

## Una prima impressione

Für Familien auf der Suche nach modernen Wohnen mit niedrigem Energiebedarf und hohem Sicherheitsbedürfnis

Willkommen zu dieser besonderen Gelegenheit, ein neuwertiges Einfamilienhaus mit durchdachten Details und attraktiver Ausstattung zu erwerben. Die Immobilie wurde behutsam und mit Zeit in den Jahren 2016 bis 2019 um- und erbaut und bietet insgesamt mit ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon mit einer derzeit ausgebauten Wohnfläche von etwa 140 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 580 m<sup>2</sup> ein einladendes Zuhause für Menschen mit hohen Ansprüchen an Qualität, Komfort und Zukunftsfähigkeit.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer und zwei moderne Badezimmer. Die Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Gestaltungsoptionen für individuelle Wohnbedürfnisse. Bereits beim Betreten des Hauses fällt der offene und großzügige, galerieartige Treppenaufgang auf, der durch seine Sichtbetonoptik einen architektonischen Akzent setzt. Das offene, galerieartige Treppenhaus wurde so konzipiert, dass auf Wunsch der Einbau eines Fahrstuhls möglich ist, was auch barrierefreies Wohnen im Alter unterstützt.

Bei der Errichtung der Immobilie wurde besonderer Wert auf eine hochwertige Wärmedämmung gelegt. Die Außenwände sind mit einem 16 cm starken Wärmedämmverbundsystem versehen, während im Dachgeschoss zwischen den Sparren 18 cm und unter den Sparren weitere 5 cm Dämmung eingesetzt wurden. Die Decke des Erdgeschosses über der Doppelgarage weist eine Dämmstärke von 30 cm auf. Für angenehme Temperaturen sorgt die Fußbodenheizung, die sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss installiert wurde. Ergänzt wird das klimatische Konzept durch ein durchdachtes Lüftungssystem im Dachgeschoss,

das mit Deckenventilatoren ausgestattet ist und teilweise eine Wärmerückgewinnung bietet.

Die großzügig dimensionierten Fenster wurden extra als Spezialanfertigungen mit Sicherheits- und Schallschutzverglasung 3-fach Vergl. (eigentlich 4-fach mit Außenscheibe in doppelter Ausführung) ausgeführt und sorgen für lichtdurchflutete Räume sowie ein hohes Maß an Sicherheit. Die Innenwände sind mit Doppelbeplankung und Hinterlüftung ausgestattet und untermalen den gehobenen Ausstattungscharakter.

Ein weiteres Highlight bietet das moderne Kino-Soundsystem mit Verstärker, großer Kinoleinwand (ca. 4,00 m Diagonale) und Beamer. Vorrichtungen und Halterungen für Leinwände sind sowohl im Innenhof als auch auf der Dachterrasse bauseits installiert, sodass das Kinoerlebnis flexibel und individuell gestaltet werden kann. Das Beleuchtungskonzept überzeugt durch teilweise integrierte LED-Stripes, die gezielt Akzente setzen.

Im Außenbereich erwarten Sie ein Doppelcarport sowie ein zusätzlicher Stellplatz, der auch für ein Wohnmobil geeignet ist. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Doppelgarage im Eingangsbereich des Erdgeschosses, die bei Bedarf zu Wohnzwecken - in diesem Bereich aber baugenehmigungspflichtig - ausgebaut werden kann. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Wohnfläche um etwa 50 m<sup>2</sup> zu erweitern. Die Hofversiegelung wurde mit hochwertigem Granitsteinpflaster im alten Format umgesetzt, was für eine ansprechende und langlebige Gestaltung sorgt.

Diese Immobilie steht für gehobene Ausstattung und nachhaltige Bauausführung. Überzeugen Sie sich persönlich von den vielen Details und Vorteilen bei einer Besichtigung vor Ort.

**Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben**

## Dettagli dei servizi

besondere Merkmale/Ausstattungsmerkmale:

- Doppelcarport plus Stellplatz (Wohnmobil geeignet) im Innenhof
- zusätzlich großzügige Doppelgarage im Erdgeschoß Eingangsbereich/optional mit Ausbaupotenzial zu erweiterten Wohnzwecken (plus ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich)
- Wärmedämmung Außenwände 16 cm Wärmedämmverbundsystem
- Wärmedämmung Dachgeschoß 18 cm Zwischensparrendämmung + 5 cm Untersparrendämmung
- Wärmedämmung Decke EG über Doppelgarage 30 cm
- wartungsfreie Hauptheizung mit Fußbodenheizung EG und DG
- Ausbildung Kamin im DG
- Spezialanfertigung Fensterausbildung mit Sicherheitsverglasung 3-fach, Pilzkopfverriegelung und Schallschutz
- Doppelbeplankung und Hinterlüftung Innenwände
- DG Bereich Lüftungssystem Deckenventilatoren mit Sommer- und Winterfunktion
- offener und großzügiger galerieartiger Treppenaufgang in/mit Sichtbetonoptik, durch offenes galerieartiges Treppenhaus Einbau Fahrstuhl für altersgerechtes Wohnen/Wohnen im Alter durchaus möglich
- modernes Kino Sound System mit Verstärker, Kinoleinwand (ca. 4,00 m Diagonale) und Beamer, für besonderes "Kinoerlebnis" Vorrichtungen mit Halterungen für Leinwand auch auf Dachterrasse und im Innenhof bauseits vorhanden
- modernes Beleuchtungskonzept mit teilweiser LED-Stripe Ausbildung
- Ausbildung hochwertigerer und robuster Hofversiegelung mit Granitsteinpflaster (altes Format)

**Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben**

## Tutto sulla posizione

Uthleben, eingebettet im Herzen Thüringens, bietet eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre, die besonders Familien anspricht, die Wert auf ein sicheres und harmonisches Umfeld legen. Die Region zeichnet sich durch ihre ländliche Idylle aus, die Raum für eine gesunde Entwicklung der Kinder und ein aktives Familienleben schafft. Obwohl Uthleben selbst eher klein und überschaubar ist, profitiert die Lage von der Nähe zu größeren Städten Thüringens, die eine solide Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bereithalten.

Die unmittelbare Umgebung von Uthleben überzeugt durch eine freundliche Dorfgemeinschaft und zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Grünen. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von besonderer Bedeutung: Ein Kindergarten befindet sich nur etwa zwei Gehminuten entfernt, was den Alltag mit den Kleinsten erleichtert. Etwas weiter entfernt, in rund 30 Minuten zu Fuß erreichbar, liegen Grund- und Regelschulen, die eine umfassende schulische Betreuung gewährleisten. Die Hochschule Nordhausen ist in etwa einer Stunde zu Fuß erreichbar und bietet Perspektiven für ältere Kinder und Jugendliche. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Heringer Straße“ in nur vier Gehminuten gewährleistet, was die Erreichbarkeit der umliegenden Bildungs- und Freizeitangebote zusätzlich erleichtert.

Gesundheitliche Versorgung ist für Familien essenziell, und in Uthleben sind Ärzte und Apotheken in wenigen Minuten mit dem Bus oder in einem angenehmen Spaziergang erreichbar. Die Hausarztpraxis sowie Apotheken sind in circa 35 bis 40 Minuten zu Fuß erreichbar, was für eine ruhige und dennoch gut versorgte Wohnlage spricht. Für die Freizeitgestaltung stehen mehrere Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die Kinder und Jugendliche zu

Bewegung und sozialem Miteinander einladen. Auch Parks und Grünflächen sind innerhalb von zehn bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Raum für entspannte Familienausflüge. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte wie Rewe und Netto in etwa 30 Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch eine Auswahl an Cafés und Restaurants, die zum gemeinsamen Verweilen einladen.

Mit seiner Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen und einer familienfreundlichen Infrastruktur bietet Uthleben jungen Familien ein vertrauensvolles Umfeld, in dem Kinder sicher aufwachsen und sich entfalten können. Die ruhige Lage, verbunden mit der Nähe zu wichtigen Anlaufstellen und einer aktiven Gemeinschaft, macht diesen Standort zu einer zukunftsorientierten Wahl für Familien, die Wert auf Lebensqualität und Geborgenheit legen.

**Codice oggetto: 26461004 - 99765 Uthleben**

## 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: 26461004 - 99765 Uthleben**

## 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)