

Neustadt/Harz

Nordische Gemütlichkeit im heilklimatischen Kurort Neustadt -attraktives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung & Sauna

Codice oggetto: 26461014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 192 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 766 m²

Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

- 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: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|------------------------------|
| Codice oggetto | 26461014 |
| Superficie netta | ca. 192 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 8 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 1995 |
| Garage/Posto auto | 2 x Garage |

| | |
|------------------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto | 319.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone |

Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Dati energetici

| | | | |
|--|-------------------------------|--|--|
| Tipologia di riscaldamento | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento | Gas | Consumo finale di energia | 105.00 kWh/m²a |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.10.2035 | Classe di efficienza energetica | D |
| Fonte di alimentazione | Gas | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2012 |

Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

La proprietà



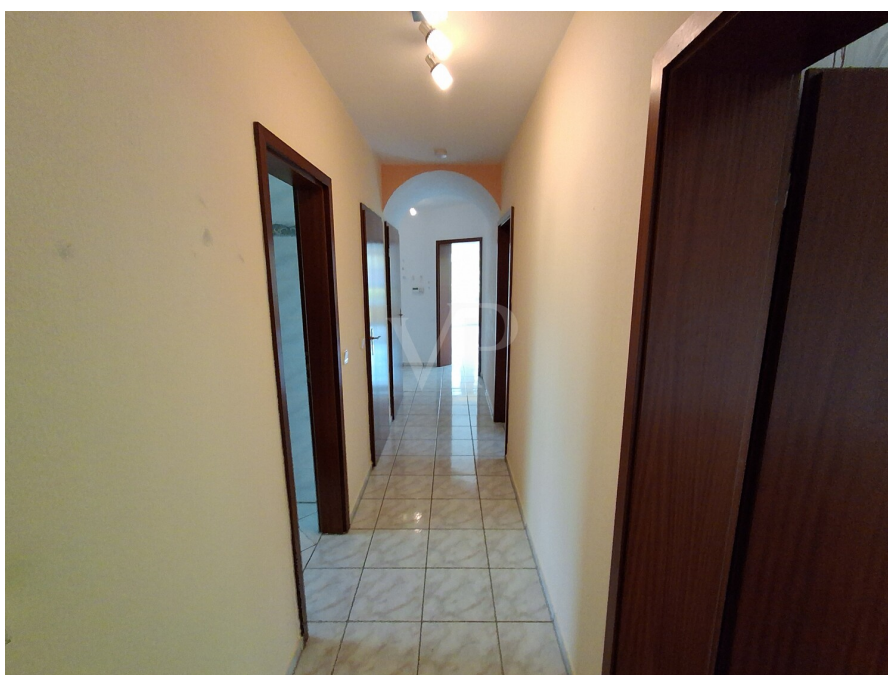
Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

La proprietà



Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

La proprietà



Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

La proprietà



Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

La proprietà



Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

La proprietà



Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

La proprietà



Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

La proprietà



Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

La proprietà



Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

La proprietà



Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

La proprietà



Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

La proprietà



Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

La proprietà



Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

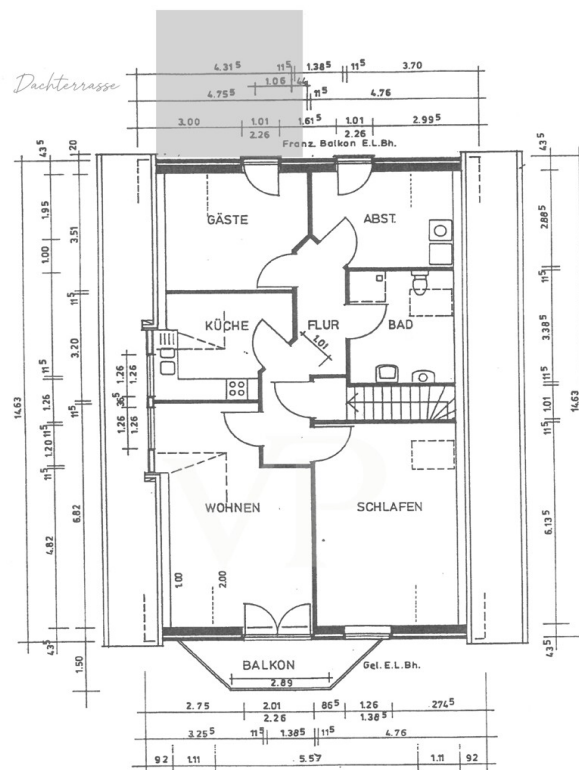
La proprietà



Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Planimetrie





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: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Una prima impressione

Nordische Gemütlichkeit im staatlich anerkannten heilklimatischen Kurort Neustadt, ein Ortsteil der beliebten Landgemeinde Harztor.

Das attraktive Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Sauna und idyllischen Garten sucht neue Eigentümer mit dem Wunsch nach gesunder Landluft und Weitblick.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 200 m², optimal platziert auf einem großzügigen Grundstück von etwa 766 m². Die Immobilie, 1995 erbaut, überzeugt durch ihre gehobene Bauweise in sehr solider und energetisch betrachtet, effektiver Bauweise als zweischaliges Mauerwerk mit Dämmung, Hinterlüftung und zeitlos schönem Vormauerziegel/Klinker – robust und pflegeleicht. Hervorzuheben ist dabei der umlaufend schöne und großzügige Dachüberstand im Erdgeschoss, der für eine sehr angenehme Wohnatmosphäre und markante Optik sorgt.

Insgesamt stehen Ihnen acht Zimmer auf zwei vollwertigen Etagen zur Verfügung, die sich vielfältig nutzen lassen und für unterschiedliche Wohnbedürfnisse viel Raum bieten.

In dem gepflegte Anwesen wurde in den vergangenen Jahren umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und der Wohnkomfort sowie die Ausstattung fortlaufend verbessert.

Im Jahr 2012 erfolgte die Erneuerung der Heizungen im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss, entsprechend der bisherigen Nutzung von zwei getrennten Wohneinheiten. Das Erdgeschoß ist dabei mit einer Fußbodenheizung komplett ausgestattet. Auf die gemütliche Atmosphäre eines Kaminfeuers muss trotzdem nicht verzichtet werden, da zusätzlich ein Anschluss für einen Kamin im Wohnzimmer vorhanden bzw. möglich ist.

Ein besonderes Highlight stellt die Erneuerung und Ergänzung der Ausstattungen im Zeitraum zwischen 2020 und 2024 dar. So wurde 2020 bodentiefe Duschtassen eingebaut, die einen bequemen Zugang ermöglichen und zugleich die Immobilie auch für ein Wohnen im Alter geeignet macht. Im gleichen Jahr wurde zudem mit dem Einbau elektrischer Rollläden im Erdgeschoss begonnen, die für zusätzlichen Komfort und Schutz sorgen. Die markanten Holzflächen am Haus wurden im Zuge einer umfassenden Überarbeitung ebenfalls 2020 neu gestrichen. 2021 folgte eine Dachrinnensanierung, um einen optimalen Schutz vor Witterungseinflüssen zu garantieren.

Im Dachgeschoss wurden 2022 neue Bodenbeläge verlegt, was das Erscheinungsbild und den

Wohnwert dieses Bereichs nochmals aufwertet. Ergänzend dazu fand 2023 eine kleine Badsanierung statt, bei der eine neue WC-Einheit installiert wurde. Ebenfalls 2023 wurde der Ausbau moderner Wohntechnik durch den Einbau weiterer elektrischer Rollladenkästen im Dachgeschoss fortgesetzt.

Zu den jüngsten Verbesserungen zählt schließlich die Erneuerung des Wintergardendachs im Jahr 2024, wodurch das Haus einen zusätzlichen, attraktiven Bereich erhielt, der vielseitig nutzbar ist. Zumal bereits im Jahr 2023 das Nebengebäude welches unmittelbar an den Wintergarten grenzt, durch eine moderne Sauna aufgewertet wurde. Beste Voraussetzungen also für Erholung und Entspannung im eigenen Zuhause bzw. Garten.

Diese Immobilie steht zeitnah zur Verfügung und ist besonders geeignet sowohl für größere Haushalte, mehrere Generationen als auch für Personen mit erhöhten Platzbedarf und dem Wunsch nach den Vorzügen einer ruhigen, heilklimatischen Umgebung mit Harzblick, angenehmer Infrastruktur und attraktiven Freizeitangeboten.

Wenn Sie Interesse an dieser Immobilie haben und weitere Informationen wünschen, vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Dettagli dei servizi

Modernisierungsmassnahmen:

2012 Erneuerung Heizung EG und DG

2020 Einbau bodentiefer Duschtassen

2020 Einbau elektrische Rolladenkästen EG

2020 Holzanstriche neu

2021 Dachrinnensanierung

2022 Bodenbelagsarbeiten DG neu

2023 kleine Badsanierung WC Einheit neu

2023 Einbau Sauna Nebengebäude

2023 Einbau elektrische Rolladenkästen DG

2024 Dach neu Wintergarten

Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Tutto sulla posizione

Harztor in Thüringen präsentiert sich als ein besonders attraktiver Standort, der durch seine stabile wirtschaftliche Lage, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität besticht. Die Stadt überzeugt mit einer sicheren und ruhigen Umgebung, die von einer geringen Kriminalitätsrate geprägt ist. Moderne Breitbandversorgung und ein diversifizierter Branchenmix schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen beruflichen Chancen und einem harmonischen Wohnumfeld legen. Die Immobilienpreise entwickeln sich mit einem jährlichen Wertzuwachs von etwa 12 % äußerst positiv, was die Region auch als zukunftsichere Investition auszeichnet.

Die unmittelbare Umgebung bietet für Familien ein besonders einladendes Lebensumfeld. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, von naturnahen Parks bis hin zu vielfältigen Sportangeboten, laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. So erreichen Sie den idyllischen Kurpark in nur neun Minuten zu Fuß, während der nahegelegene Golfpark Neustadt mit seinen großzügigen Grünflächen und Sportanlagen bereits nach sechs Minuten erreichbar ist. Für die Kleinen gibt es mehrere Spielplätze in unmittelbarer Nähe, der nächste liegt nur eine Minute zu Fuß entfernt, was den Alltag mit Kindern besonders angenehm gestaltet.

Auch in puncto Bildung und Gesundheit zeigt sich Harztor familienfreundlich und gut aufgestellt. Die Kindertagesstätte Regenbogen ist in nur neun Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine liebevolle Betreuung für die Kleinsten. Grundschulen befinden sich in einem Umkreis von etwa 45 Minuten zu Fuß, gut angebunden durch nahegelegene Busstationen wie „Neustadt, Ärztehaus am Ring“ in zwei Minuten Gehweite. Die medizinische Versorgung ist durch eine Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin, die nur zwei Minuten zu Fuß entfernt liegt, sowie durch eine Zahnklinik und das Lungenklinikum Neustadt in fußläufiger Entfernung gewährleistet. Apotheken sind ebenfalls gut erreichbar, was für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz darstellt.

Das gastronomische Angebot rundet das familienfreundliche Bild ab: Gemütliche Landgasthäuser und Cafés, wie das Landgasthaus „Zur Herrenwiese“ oder die Bäckerei-Konditorei König, laden zu entspannten Stunden mit der Familie ein und sind in maximal acht Minuten zu Fuß erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Busstationen in fußläufiger Entfernung sorgt zudem für flexible Mobilität und erleichtert den Alltag erheblich.

Insgesamt bietet Harztor in Thüringen Familien ein sicheres, naturnahes und

infrastrukturell hervorragend erschlossenes Zuhause, das Raum für gemeinsames Wachstum, Erholung und eine vielversprechende Zukunft schafft. Hier finden Sie die perfekte Verbindung aus Geborgenheit, Lebensqualität und nachhaltiger Wertentwicklung – ein Ort, an dem Familien sich rundum wohlfühlen können.

Codice oggetto: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

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: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

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