

Ellrich / Gudersleben

Einladung zur romantischen Zeitreise - liebevoll sanierter Bauern-WOHN-HOF mit charaktervollen Partyraum in Nähe & Autobahnnähe Nordhausen

Número da propriedade: 25461014



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 259.000 EUR • ÁREA: ca. 130 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.800 m²

Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Numa vista geral

Número da propriedade	25461014	Preço de compra	259.000 EUR
Área	ca. 130 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 900 m ²
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, Lareira
Ano de construção	1700		
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Dados energéticos

Sistemas de
aquecimento

Aquecimento
central

Certificado
Energético

Legally not required

Aquecimento

Petróleo

Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

O imóvel



Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

O imóvel



Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

O imóvel



Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

O imóvel



Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

O imóvel



Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

O imóvel



Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

O imóvel



Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

O imóvel



Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

O imóvel



Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

O imóvel



Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

O imóvel



Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

O imóvel



Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

O imóvel



Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

O imóvel



Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Uma primeira impressão

Historisches Wohngefühl trifft stilvolle Moderne mit großzügigen und begonnen saniertem Bauernhof in unmittelbarer Nähe & Autobahnnähe zu Nordhausen

Willkommen zu einem einzigartigen Angebot mit Wohnen -Leben - Arbeiten wie in alten & neuen Zeiten. Diese besondere Immobilie, mit grundlegend saniertem historischem Bauernwohnhaus aus dem Jahr 1700 bietet auf ca. 130 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 1.800 m² nebst reizvoller Bauernhofanlage eine außergewöhnliche Wohnqualität. Die Immobilie vereint diesen historischen Charme eines altbäuerlichen Hauptgebäudes mit dem Komfort und der Ausstattung heutiger Standards - in einer wunderschön situierten 4-Seiten Bauernhof-Anlage.

Das Hauptwohnhaus wurde zwischen 2013 und 2020 im Rahmen einer umfassenden Grundsanierung vollständig modernisiert. Hierbei wurden nicht nur sämtliche technischen Anlagen, sondern auch viele originale Bauteile mit großem Respekt für das bauliche Erbe aufwendig restauriert und teils wiederhergestellt. Die Dacheindeckung wurde sorgfältig erneuert, alle Fenster sind ausgetauscht und entsprechen modernen energetischen Ansprüchen. Die Zentralheizung sorgt, gemeinsam mit neuen Leitungssystemen, für ein angenehmes Raumklima.

Die elegante und detailverliebte Raumaufteilung präsentiert sich in einer durchdachten Kombination aus offenem und dennoch klar strukturiertem Wohnstil: Im Erdgeschoss erwartet Sie gleich im Eingangsbereich das modern erneuerte Badezimmer mit hochwertigen Armaturen und zeitgemäßer Sanitärausstattung, eine großzügige Wohn- und Essküche mit Zugang zur neu errichteten Freiterrasse, die den Blick in den weitläufigen Innenhof eröffnet. Der Wohnbereich begeistert durch historische Elemente, fachmännisch aufgearbeitetes Holz und originalen

Bodenbelag. Darüber hinaus befindet sich auf dieser Ebene ein weiterer, flexibel nutzbarer Raum, der sich beispielsweise als Arbeitszimmer eignet. Im Obergeschoss verteilen sich zwei individuell gestaltete Schlafzimmer. Alle Räume sind mit exklusiven, sorgfältig ausgewählten und teilweise historischen Möbelstücken sowie stilvollem Inventar ausgestattet, die eigens für das Ambiente dieses Anwesens ausgesucht wurden und zum Gesamtbild maßgeblich beitragen - jedoch aufgrund der Einmaligkeit gesondert zu betrachten sind.

Das umfassende Sanierungskonzept erstreckt sich auch auf die Nebengebäude (mit Baujahren ca. 1700 Torbogenanlage, 1900 Nebenstallungen und 1950 große Hauptstallungserneuerung) des ehemals landwirtschaftlichen Anwesens. Die Grundkonstruktionen wurden instandgesetzt und teils modernisiert, wobei besonderes Augenmerk darauf lag, das authentische Erscheinungsbild zu bewahren. In einer ehemaligen Stallung wurde mit dem Ausbau eines Gemeinschaftsraums mit angrenzender Miniküche begonnen – ideal für gesellige Zusammenkünfte, Gäste oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Weitere Nebengebäudeteile stehen Ihnen je nach individuellem Bedarf nach teilweiser Sanierung zur Verfügung.

Die traditionsreiche Hof- und Gartenanlage wurde im Zuge der Modernisierung mit viel Liebe zu den Details wiederhergestellt und strahlt einen unverwechselbaren Charakter aus. Die weitläufige Außenfläche eröffnet zahlreiche Nutzungsoptionen – beispielsweise für Gartengestaltung, Freizeit oder landwirtschaftliches Hobby. Weiterhin hat dieses Grundstück ein Holzrecht.

Das Haus stammt aus einer historischen Bauzeit und weist daher die für diese Epoche typischen baulichen Merkmale auf. Dazu gehören insbesondere vergleichsweise niedrige Deckenhöhen, die damals aus konstruktiven und energetischen Gründen üblich waren. Diese Bauweise ist charakteristisch für historische Gebäude und spiegelt die Bau- und Lebensweise der damaligen Zeit wieder. Die niedrigeren Deckenhöhen nur im DG im Mittel ca. 1,80 m stellen somit keinen baulichen Mangel dar, sondern sind ein Bestandteil des historischen Hintergrunds und des ursprünglichen Baustils des Hauses.

Diese besondere Immobilie vereint eine hochwertige Ausstattungsqualität mit

traditioneller und authentischer Geschichte. Ob individuelles Wohnen mit Stil oder großzügiges Raumangebot für Familien und Kreative: Hier finden Sie ein Zuhause, das sowohl durch Authentizität als auch Komfort überzeugt. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten dieses Anwesens begeistern.

Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Detalhes do equipamento

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen & DETAILS Bauernhof

Hauptwohnhaus ab 2013 - 2020

-Kernsanierung

-Dacheindeckung

-Einbau Heizung

-Errichtung Freiterrasse

-Fenstertausch

-Wiederherstellung und Aufarbeitung besonderer historischer Bauteile

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen & DETAILS Bauernhof Anlage ab
2013 - 2020

-Dacheindeckung

-Instandsetzung & Aufrechterhaltung Grundkonstruktionen Nebengebäude

-ehem. Stallung Beginn Ausbau Gemeinschaftsraum mit Miniküchenbereich

-Nebengebäude Teilbereiche Beginn mit teilweiser Sanierung im Ausbau

-Hof- und Gartenanlagen Wiederherstellung

-Wiederherstellung und Aufarbeitung besonderer historischer Bauteile

Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Tudo sobre a localização

Gudersleben ist ein Ortsteil der Stadt Ellrich im Landkreis Nordhausen in Thüringen. Ellrich ist die nördlichste Stadt des Freistaates Thüringen. Sie liegt im Landkreis Nordhausen am Südrand des Harzes und hat nach der Einwohnerzahl den Status einer Kleinstadt.

Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ines Baumbach-Weber

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: nordhausen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com