

Neustadt/Harz

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

*Número da propriedade: 26461014*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 319.000 EUR • ÁREA: ca. 192 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 766 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz**

- 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: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

## Numa vista geral

Número da propriedade	26461014	Preço de compra	319.000 EUR
Área	ca. 192 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Modernização / Reciclagem	2024
Casas de banho	3	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1995	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.10.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2012

Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

## O imóvel



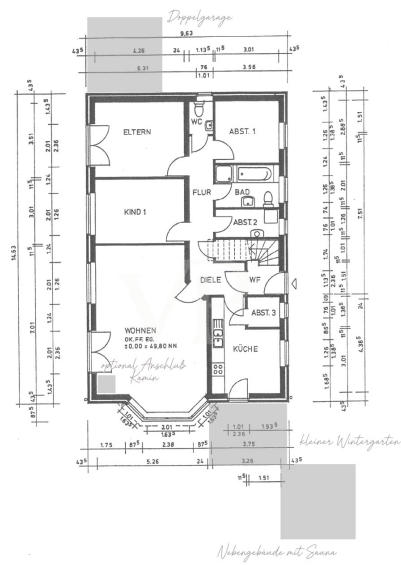
Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

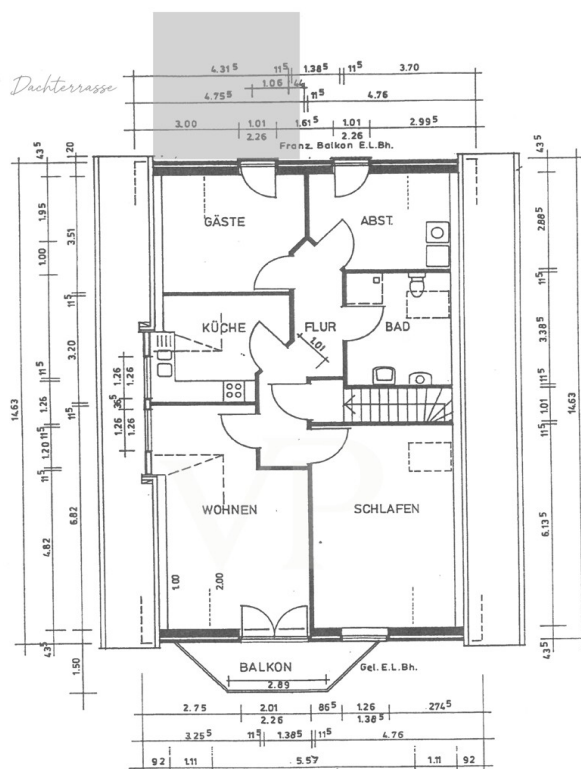
## O imóvel



Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

## 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: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup>, optimal platziert auf einem großzügigen Grundstück von etwa 766 m<sup>2</sup>. 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.

**Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz**

## **Detalhes do equipamento**

**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**

**Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz**

## **Tudo sobre a localização**

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.**

**Número da propriedade: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz**

## **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: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz**

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