Kraja / Bleicherode Ost

Fattoria quadrilatera modernizzata vicino a Bleicherode: un sogno per gli amanti dei cavalli (oltre a circa 1,7 ettari di paddock)

Codice oggetto: 24461032



PREZZO D'ACQUISTO: 0 • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2315 m²

Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24461032
Superficie netta	ca. 250 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Bagni	2
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	Auf Anfrage
Casa	RUSTICO
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 17000 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	26.11.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	258 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

La proprietà





Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

La proprietà





Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

La proprietà





Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

La proprietà





Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

La proprietà





Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

La proprietà





Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

La proprietà





Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

La proprietà





Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

La proprietà





Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

La proprietà





Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

La proprietà





Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

La proprietà





Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

La proprietà





Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

La proprietà





Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

La proprietà





Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

La proprietà





Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

La proprietà





Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

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: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

Una prima impressione

Rustico - begonnener modernisierter 4-Seitenhof als Anlage zu neuen Wohn- und Ausbauzwecken mit neuer Heizung

Zum Verkauf steht ein eindrucksvolles Rustico aus dem Baujahr 1900, das nach einer umfassenden Kernsanierung und Modernisierung des Haupthauses ab ca. 2000 bis heute 2024 die perfekte Verbindung von historischem Charme und moderner Ausstattung bietet. Die Immobilie erstreckt sich allein im Haupthaus über eine großzügige Wohnfläche von ca. 250 m² und befindet sich in der Anlage auf einem ehemaligen 4-Seitenhof mit weitläufigem Grundstück von ca. 2.315 m². Mit insgesamt 10 Zimmern bietet alleinig das Haupthaus ausreichend Platz für eine große Familie mit Mehrgenerationswohnen oder die flexible Nutzung für Beruf und Freizeit. Für Pferdeliebhaber ein Traum - können zusätzlich ca. 2 ha Ackerland oder Weidefläche in unmittelbarer Nähe erworben werden.

Die Raumaufteilung im Haupthaus ist durchdacht und vielseitig: Im Erdgeschoss mit ca. 150 m² Wohnfläche befindet sich als „Herzstück“ in dieser Etage - die urgemütliche Wohnküche mit großzügigen Essbereich. Im Weiteren mehrere Wohnräume, die nicht nur durch ihre Größe, sondern auch durch ihre Lichtverhältnisse überzeugen, eine moderne Zentralheizung, die im Zuge der Sanierung erneuert wurde und für angenehmen Wohnkomfort in der kühleren Jahreszeit sorgt, ebenso der Kaminofen neben der Küche. Ein komfortables Duschbad und vier weitere Räume, wie z.B. eine Waschküche mit entsprechenden Anschlüssen, eine Vorbereitungsküche und zwei Vorratsräume runden das Bild im Erdgeschoss ab.
Ein Highlight ist die große Hofterrasse, die ideal für gesellige Abende im Freien oder entspannte Stunden mit der Familie genutzt werden kann.
Das Obergeschoss auch auf ca. 125 m² Wohnfläche beherbergt die Schlafräume der Familie und weitere individuell nutzbare Zimmer. Diese können als Büros, Gästezimmer oder Hobbyräume gestaltet werden und tragen so zur Vielseitigkeit des Hauses bei. In dieser Etage besonders hervorzuheben ist, neben dem sehr sehenswerten Hauptbad, das repräsentative Wohnzimmer. Hier sind Essbereich und gemütlicher TV-Bereich sehr gelungen in die massive Holzbalkenarchitektur des Hauses integriert. Auch hier sorgt ein Kaminofen in der kühlen Jahreszeit für wohlige Wärme.
Das Hauptbad in dieser Etage lässt den nächsten Urlaub überflüssig werden, oder erinnert massiv an diesen, je nach Sichtweise. Sehr geräumig, mit sehr geschmackvoll verarbeiteten Naturmaterialien wie Holz, Stein und Bambus, findet sich hier eine Badewanne, eine große, moderner Dusche und ein sehr stilsicher entworfener Doppelwaschtisch mit Steinwaschbecken, Holzplatte und Messingarmaturen. Beeindruckend der großzügig verarbeitete Bambus an Decke und mehr.

Die Bezeichnung „ehemaliger 4-Seitenhof“ ist hier besonders zutreffend, mit 3

großzügigen Zufahrten, auch für größere (Landwirtschafts-) Fahrzeuge geeignet. Die Nebengebäude sind baulich intakt und bieten weiteres Ausbau- und Nutzungspotenzial. Hervorzuheben: der hintere Querriegel ist wunderschön mit im Hof gelagertem historischem Laubengang konzipiert und noch weitestgehend erhalten. Im hinteren Bereich befindet sich die schöne Gartenanlage mit Gefälle, von der man auch ebenerdig südseits in das obere Geschoss des hinteren Querriegels mit Laubengang kommt. Hier können die Bewohner die Natur in vollen Zügen genießen und einen privaten Rückzugsort schaffen.

Die Lage der Immobilie vereint Abgeschiedenheit und gute Erreichbarkeit. Trotz der ruhigen Umgebung sind wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Fahrminuten in Richtung Bleicherode zu erreichen, was den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet.

Ein besonderes Merkmal dieser großzügigen Immobilie ist die begonnene Verbindung der alten Bauzeit in die heutige moderne Wohnzeit. Mit den historisch erhaltenen Elementen wie Holzbalkendecken, teilweise erhaltenen Steinwänden und den Annehmlichkeiten eines modernisierten Wohnraums. Diese Symbiose kann in der gesamten Anlage des ehemaligen 4-Seitenhofes weiter und sogar großzügig fortgeführt und genutzt werden. Es verleiht diesem Rustico einen einzigartigen Charakter und hebt es von vielen anderen Angeboten bzw. Wohnstilen ab.

Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Kraja ist ein kleiner Ort im Norden des Freistaates Thüringen, die Hochschul-und Kreisstadt Nordhausen ist ca. 20 Kilometer, die Kleinstadt Bleicherode, zu der Kraja verwaltungstechnisch gehört, ist ca. 6 Kilometer entfernt. In Kraja wohnen um die 300 Einwohner.
Die gemütliche und ländlich geprägte Kleinstadt Bleicherode verfügt über eine sehr familienfreundliche und komfortable Infrastruktur mit Schulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten. Nordhausen am Harz ist die nördlichste Kreisstadt des Bundeslandes Thüringens und ca. 20 Kilometer entfernt, im Landkreis leben ca. 100.000 Einwohner.
Die Verkehrsanbindung von Bus und Bahn ist gut und über den unmittelbaren Anschluss an die Südharz-Autobahn A 38 sind Sie direkt mit dem Raum Göttingen bzw. dem boomenden Großraum Halle (Saale)/ Leipzig verbunden.

Codice oggetto: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 258.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24461032 - 99752 Kraja / Bleicherode Ost

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