Ellrich / Gudersleben

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

Objektnummer: 25461014



KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1800 m²

Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Auf einen Blick

Objektnummer	25461014
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1700
Stellplatz	5 x Freiplatz

Kaufpreis	259.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 900 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin

Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Die Immobilie





Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Die Immobilie





Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Die Immobilie





Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Die Immobilie





Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Die Immobilie





Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Die Immobilie





Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Die Immobilie





Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Die Immobilie





Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Die Immobilie





Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Die Immobilie





Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Die Immobilie





Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Die Immobilie





Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Die Immobilie





Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Die Immobilie





Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Die Immobilie





Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Die Immobilie





Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Die Immobilie



Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Ein erster Eindruck

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 mit Denkmalschutz.

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 Instandhaltungskonzept 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 begonnenen 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.

Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Alles zum Standort

Ellrich und der Ortsteil Gudersleben verbinden ländliche Ruhe mit einer soliden Alltagsanbindung und einem angenehm überschaubaren Umfeld. Die Lage im nördlichen Thüringen bietet einen bodenständigen, familiennahen Rahmen mit kurzen Wegen in die umliegenden Orte sowie einer guten Erreichbarkeit Richtung Nordhausen. Für Familien, die Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld, planbare Wege und ein gewachsenes Umfeld legen, entsteht hier ein stimmiges Gesamtbild mit viel Alltagstauglichkeit.

Gudersleben selbst vermittelt dabei den Charme eines kleinen, gewachsenen Ortsteils mit viel Freiraum und einem entschleunigten Lebensgefühl. Die Umgebung wirkt freundlich und vertraut, während Ellrich als nächstgelegener Mittelpunkt zusätzliche Versorgung, Bildung und Freizeitangebote ergänzt. Gerade für Familien ist diese Kombination attraktiv, weil sie Geborgenheit im Wohnumfeld mit einer vernünftigen Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen verbindet.

Im Alltag zeigt sich die Lage besonders praktisch: Für die Kleinsten liegt ein Spielplatz bereits in rund 3 Minuten zu Fuß entfernt, weitere Spiel- und Grünflächen folgen in etwa 14 bis 17 Minuten zu Fuß und schaffen Raum für Bewegung und gemeinsame Zeit im Freien. Auch die Anbindung ist angenehm: Die Bushaltestelle Gudersleben erreichen Sie in rund 3 Minuten zu Fuß, die Bedarfshaltestelle Schulbus Lochmühle in etwa 12 Minuten und Werther, Mauderode in rund 13 Minuten zu Fuß. Der Bahnhof Woffleben liegt in etwa 32 Minuten zu Fuß, der Bahnhof Ellrich in rund 38 Minuten zu Fuß; zudem sind die Bahnhöfe Niedersachswerfen sowie Niedersachswerfen Ost und weitere regionale Verkehrspunkte gut erreichbar. Für den Familienalltag besonders wertvoll sind die Bildungseinrichtungen in Ellrich und Umgebung: Kindergartenplätze sind in etwa 35 bis 43 Minuten zu Fuß erreichbar, die Staatliche Regelschule Ellrich sowie die Goeckingk-Schule liegen in rund 45 bis 46 Minuten zu Fuß. Auch medizinische Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten sind im nahen Umfeld vorhanden, darunter Zahnarztpraxen, Apotheken sowie Supermärkte wie EDEKA und Netto, die in etwa 45 bis 54 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Gasthäuser, Cafés und Freizeitorte, die dem Alltag eine angenehme, familiäre Note verleihen.

Insgesamt bietet diese Lage für Familien ein ruhiges, überschaubares Umfeld mit verlässlicher Infrastruktur und einem klaren Fokus auf Alltag, Gemeinschaft und gute Erreichbarkeit.

Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ines Baumbach-Weber

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen
Tel.: +49 3631 - 46 08 050
E-Mail: nordhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com