Ellrich / Werna

Modernes Raumgefühl mit Garten und neuer Designküche erleben- zwischen Nordhausen und Ellrich

Objektnummer: 25461020



KAUFPREIS: 243.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 513 m^2

Objektnummer: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

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

Objektnummer: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

Auf einen Blick

Objektnummer	25461020
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2000

Kaufpreis	243.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergie-verbrauch	107 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.12.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

Die Immobilie





Objektnummer: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

Die Immobilie





Objektnummer: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

Die Immobilie





Objektnummer: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

Die Immobilie

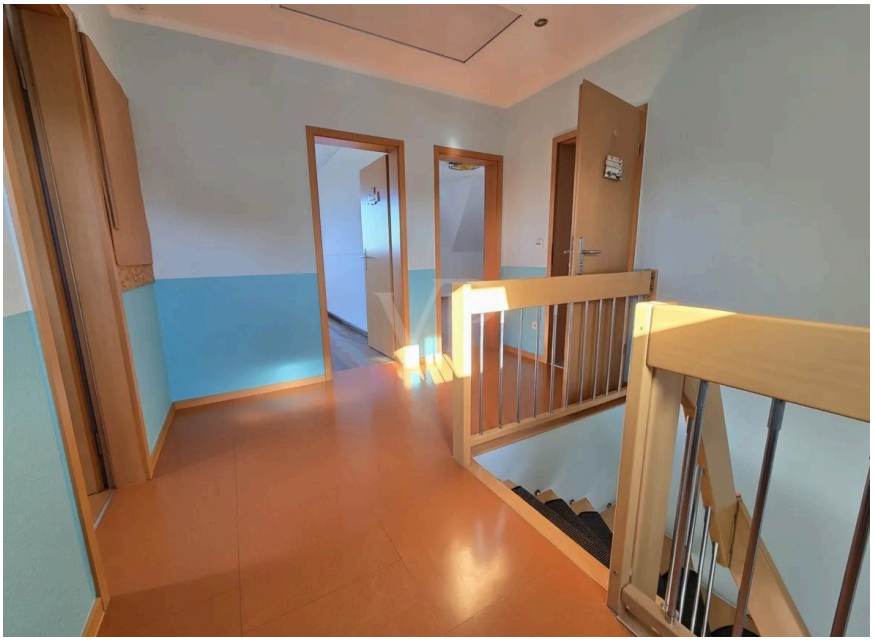




Objektnummer: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

Die Immobilie





Objektnummer: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

Die Immobilie





Objektnummer: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

Die Immobilie





Objektnummer: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

Die Immobilie





Objektnummer: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

Die Immobilie





Objektnummer: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

Die Immobilie



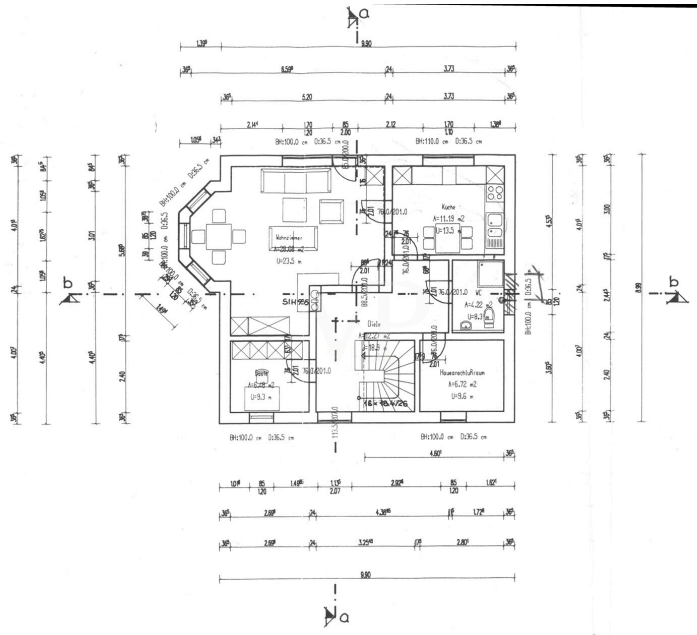


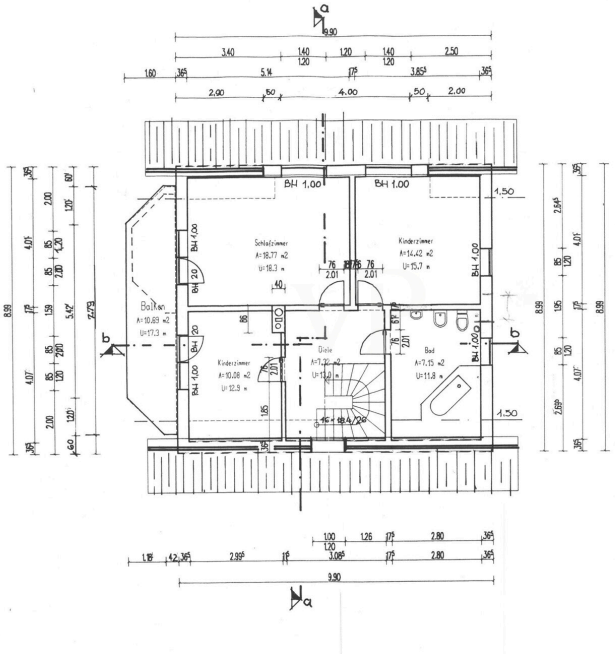
Objektnummer: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

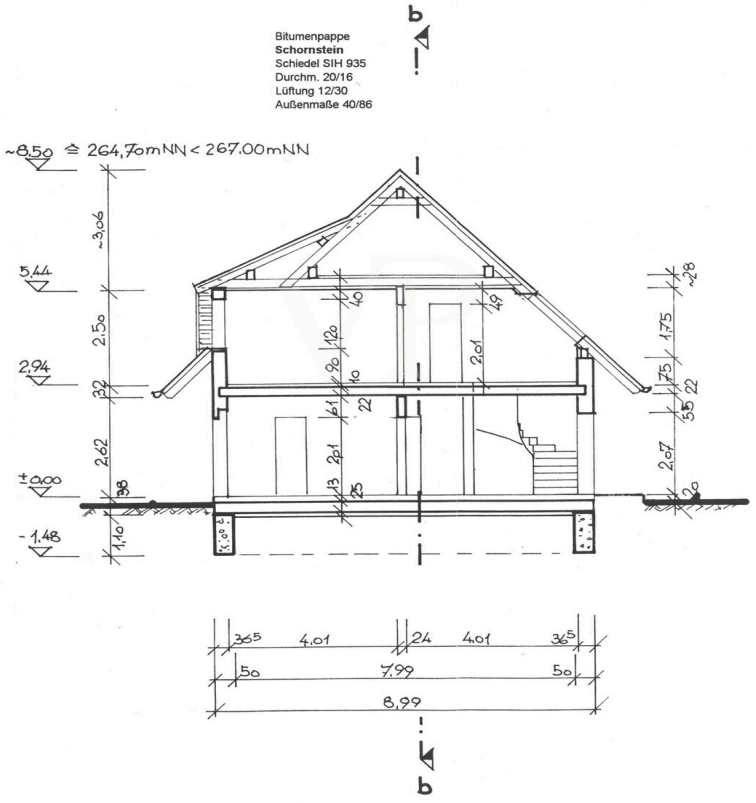
Grundrisse

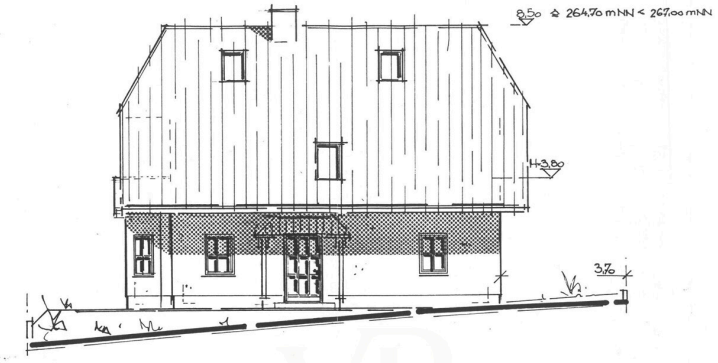




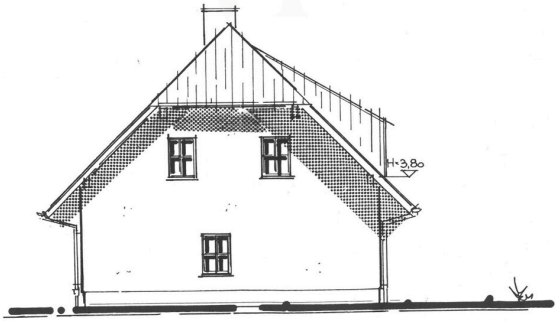




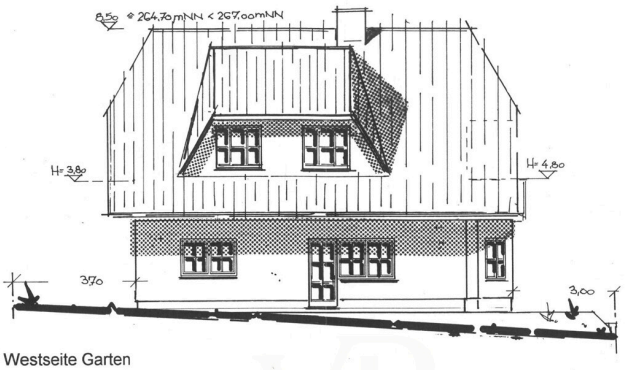

Bitumenpappe
Schornstein
Schiedel SIH 935
Durchm. 20/16
Lüftung 12/30
Außenmaße 40/86
b
~8,50 ≙ 264,7omNN < 267.00mNN
~3,06
5,44
2,50
2,94
32
2,62
±0,00
38
- 1,48
1,10
10
12,5
8
10
6,1
22
2,1
13
15
4,9
2,01
~28
1,75
7,5
22
5,5
2,07
20
36,5
4,01
24
4,01
36,5
5,0
7,99
5,0
8,99
b



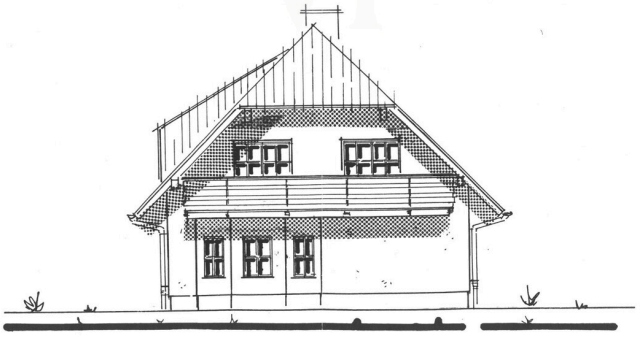
Ostseite Straße



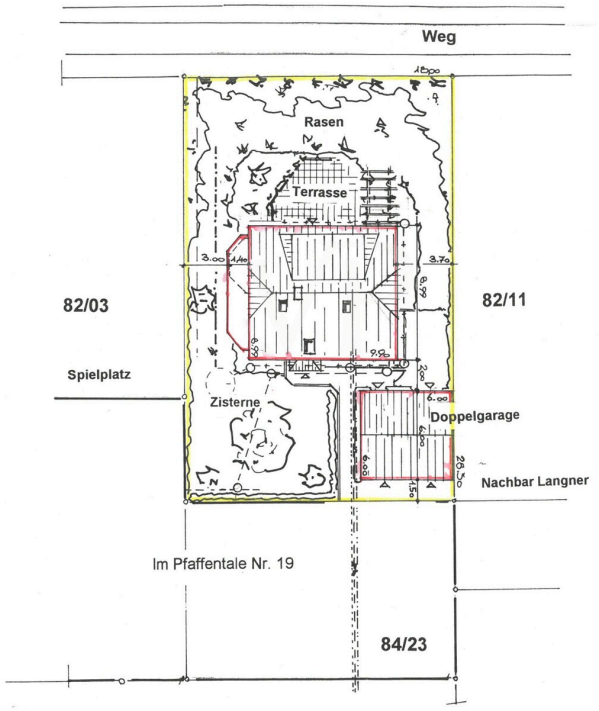
Nordgiebel Nachbar 82/11



Westseite Garten



Südgiebel Spielplatz 82/03



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: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

Ein erster Eindruck

Modernes Raumgefühl mit Garten und neuer Designküche erleben

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2000 präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet mit ca. 140 m² Wohnfläche zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Das Grundstück umfasst etwa 513 m² und schafft einen ausgewogenen Rahmen für Aktivitäten im Freien sowie gärtnerische Gestaltungsfreiräume.

Mit insgesamt fünf Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für vielfältige Wohnkonzepte. Zwei Badezimmer sorgen dafür, dass auch bei einer größeren Haushaltsgemeinschaft Komfort im Alltag gewährleistet ist.

Ein wesentliches Merkmal stellt die umfassende Modernisierung im Jahr 2020 dar. Im Zuge dessen wurden sämtliche Fenster durch hochwertige Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung ersetzt. Der dadurch verbesserte Wärme- und Schallschutz trägt maßgeblich zur Energieeffizienz und Wohnqualität bei. Zeitgleich erfolgte der Einbau einer neuen Einbauküche, die als Maßanfertigung realisiert wurde. Dies bietet zeitgemäßen Küchengenuss und unterstützt ein angenehmes Wohnambiente.

Die Heizung des Hauses setzt sich aus einer Kombination von Fußbodenheizung und elektrischer Heiztechnik sowie Kaminofen im Wohnzimmer zusammen. Besonders die Fußbodenheizung sorgt für eine behagliche Wärme und ermöglicht ein modernes Wohngefühl. Der Standard der Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität.

Neu in 2024 wurde das Haus mit einem Glasfaser-Anschluss ausgestattet. Damit profitieren Sie von einer zeitgemäßen und schnellen Internetanbindung – optimal für Homeoffice, Entertainment und die stets vernetzten Anforderungen des Alltagslebens.

Die durchdachte Raumaufteilung mit fünf Zimmern ermöglicht individuelle Einrichtungsmöglichkeiten – sei es für verschiedene Wohnbereiche, ein separates Arbeitszimmer, Gästeunterbringung oder als Platz für Hobbys. Zwei Badezimmer erweitern den Wohlkomfort und sind besonders für Familien oder Wohngemeinschaften von Vorteil.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer abgeschlossenen Bauphase und ist fertiggestellt. Der Zustand des Hauses spiegelt sowohl die regelmäßige Pflege als auch kontinuierliche Instandhaltungsmaßnahmen wider. Die im Jahr 2020 durchgeführte Modernisierung unterstreicht das nachhaltige Wertbewusstsein dieser Immobilie. Die moderne Küchenausstattung, die erneuerten Fenster und die hochwertige

Wärmeverglasung leisten einen spürbaren Beitrag zum Wohnkomfort und zur Werterhaltung.

Die Außenanlage bietet auf ca. 513 m² Grundstücksfläche Raum für verschiedene Nutzungsideen. Ob angelegte Beete, Sitzgelegenheiten im Grünen oder ausreichend Fläche für spielende Kinder – hier bieten sich viele Gestaltungsmöglichkeiten. Viel Platz bietet zudem auch die großzügig angelegte Doppelgarage.

Zusammengefasst überzeugt dieses Einfamilienhaus durch eine solide Wohnfläche, ein großzügiges Grundstück sowie eine zeitgemäße Ausstattung. Die abgeschlossene und gepflegte Bauphase in Verbindung mit den aktuellen Modernisierungen machen das Angebot besonders attraktiv für Interessenten, die Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

Ausstattung und Details

2020 Fenstertausch komplett neu Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung
2020 Einbauküche neu mit Maßanfertigung
2024 Glasfaser Anschluß

Objektnummer: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

Alles zum Standort

Werna befindet sich etwa 2 Kilometer östlich von Ellrich, südlich von Sülzhayn und westlich von Appenrode. Werna kann auf ein hohes Alter zurückblicken, denn bereits im Jahre 876 wurde der Ort erstmals schriftlich erwähnt. Im Jahre 1950 erfolgte die Eingemeindung nach Ellrich.

Weiter hoch in Richtung Norden geht es nicht im Freistaat Thüringen. Die Kleinstadt Ellrich an der Zorge grenzt direkt an Niedersachsen und an den Südharz und gehört zum Landkreis Nordhausen. Die Einwohnerzahl ist seit Jahren in etwa konstant und beträgt um die 3.100. Die ca. 10 Kilometer entfernt gelegene Kreis- und Hochschulstadt Nordhausen am Harz ist die nördlichste Kreisstadt des Bundeslandes Thüringens, im Landkreis leben ca. 100.000 Einwohner.
Zur Landgemeinde Ellrich gehören seit 1994 neben Ellrich selbst die Orte Woffleben, Sülzhayn, Rothesütte, Gudersleben und Appenrode, insgesamt leben in der Landgemeinde Ellrich um die 5.400 Menschen.

Ellrich wurde 876 das erste Mal urkundlich erwähnt und besitzt seit dem Jahr 1286 die Stadtrechte und ab 1332 das Münzrecht. In Ellrich finden sich einige kleine Straßen mit alten Häuschen und Fachwerkhäusern, viel Grün und hübsche Ansichten mit den Resten der alten Stadtbefestigung.

Die gemütliche und ländlich geprägte Kleinstadt Ellrich verfügt über eine sehr familienfreundliche und komfortable Infrastruktur mit Schulen und Kindertagesstätten, Ärzten, Altenheimen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten. 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.

Objektnummer: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

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: 25461020 - 99755 Ellrich / Werna

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