Wipperdorf / Bleicherode Ost

Attraktives Landhaus mit modernem Flair & Platz für kleine Familienbetriebe, Hobbys oder sehr schöner Wohnlage

Objektnummer: 25461022



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 360 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 508 m²

Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

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

Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Auf einen Blick

Objektnummer	25461022
Wohnfläche	ca. 360 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Badezimmer	5
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 250 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	155 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.09.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Blockheizkraftwerk	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Grundrisse

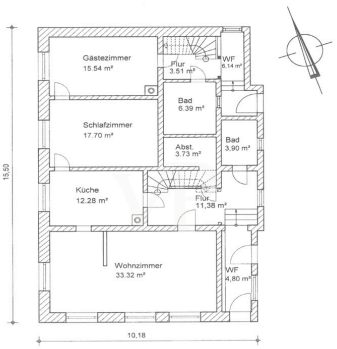


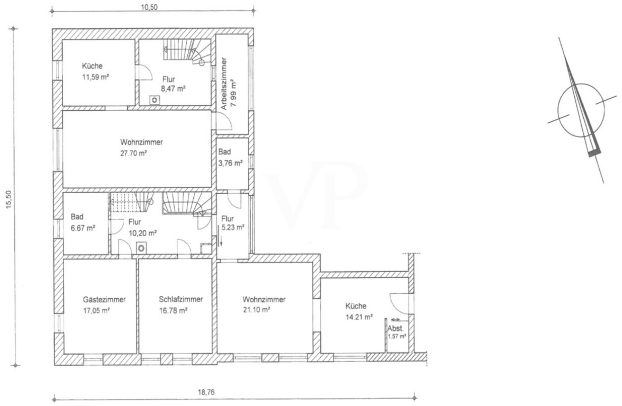


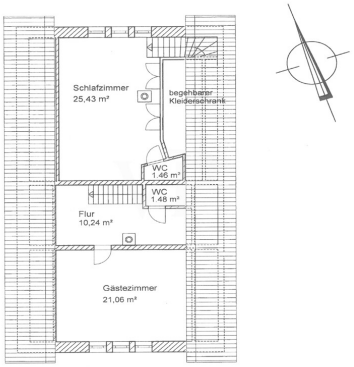

Keller
Tankraum
Heizungsraum
Waschraum
Atelierraum
Garage - Werkstatt
Garage
Garage
Flur
Flur
Atelierraum
Wohnzimmer


Küche
Flur
Arbeitszimmer
Wohnzimmer
Flur
Flur
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Gästezimmer
Küche


Schlafzimmer
Flur
Wohnzimmer


Gästezimmer
15,54 m²
Flur
3,51 m²
WF
6,14 m²
Bad
6,39 m²
Schlafzimmer
17,70 m²
Abst.
3,73 m²
Bad
3,90 m²
Küche
12,28 m²
Flur
11,38 m²
Wohnzimmer
33,32 m²
WF
4,80 m²
15,50
10,18


10,50
Küche
11,59 m²
Flur
8,47 m²
Arbeitszimmer
7,99 m²
Wohnzimmer
27,70 m²
Bad
3,76 m²
Bad
6,67 m²
Flur
10,20 m²
Flur
5,23 m²
Gästezimmer
17,05 m²
Schlafzimmer
16,78 m²
Wohnzimmer
21,10 m²
Küche
14,21 m²
Abst.
1,57 m²
15,50
18,76


Schlafzimmer
25,43 m²
begehbarer
Kleiderschrank
WC
1,46 m²
WC
1,48 m²
Flur
10,24 m²
Gästezimmer
21,06 m²

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: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Ein erster Eindruck

Dieses eindrucksvolle Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 1900 präsentiert sich heute mit einer großzügigen Wohnfläche von circa 360 m² auf einem ca. 508 m² großen Grundstück. Insgesamt stehen Ihnen hier zwölf gut geschnittene Zimmer sowie fünf moderne Badezimmer zur Verfügung.

Die Immobilie setzt sich aus drei Wohneinheiten zusammen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sowohl für Familien als auch für Wohngemeinschaften oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Der Zustand des Hauses ist neuwertig, was anhand umfangreicher Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahrzehnten deutlich wird.

Zwischen 1995 und 2000 fand eine umfassende Kernsanierung des gesamten Gebäudekomplexes statt. Im Rahmen dessen wurden sowohl die Haustechnik im Bereich Heizung, Lüftung und Sanitär als auch die komplette Elektrik erneuert. Zeitgleich erfolgte der Einbau neuer Kunststofffenster in Mahagoni-Optik, ausgestattet mit zweifacher Isolierverglasung. Die Fensterbänke wurden innen und außen aus elegantem Naturstein (Marmor) gefertigt.

Die Fassade dieses Hauses wurde zweischalig hinterlüftet, indem eine 60 mm starke Dämmung eingebracht und das Gebäude zudem mit hochwertigem Vollklinker versehen wurde.

Die vorhandene Dachkonstruktion wurde verstärkt und das Dach mit glasierte Biberschwanzziegel neu eingedeckt, inklusive einer 160 mm starken Dämmung – ein weiterer Beleg für den energetisch durchdachten Umbau.

Im Jahr 2020 wurde der Innenhof einer aufwändigen Sanierung unterzogen. Im darauffolgenden Jahr entstand im Hof ein modernes Dusch- und Gästebad, das speziell für die Nutzung einer Büroeinheit angelegt wurde.

Ein weiteres Highlight stellt die 2023 umfassend modernisierte Dachgeschosswohnung (Wohnung 3) dar, die höchsten Ansprüchen genügt und von künftigen Eigentümern bewohnt werden kann.

Im Bereich der Heiztechnik ist die Immobilie auf dem neuesten Stand. Die Beheizung erfolgt effizient und gleichmäßig mittels einer Kombination aus Fußbodenheizung und Blockheizkraftwerk. Bereits 2007 wurde eine Heizung auf Basis eines Blockheizkraftwerks (Öl) installiert, die 2013 einer kompletten Generalüberholung unterzogen und 2023 mit einem neuen Motor ausgestattet wurde.

Die Ausstattungsqualität des gesamten Objekts ist als gehoben einzustufen. Durch die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung in den letzten Jahren präsentiert sich dieses Dreifamilienhaus heute in einem überzeugenden Gesamtzustand, verbunden mit hoher Energieeffizienz und ansprechender architektonischer Gestaltung.

Verbunden mit den Nebengebäuden, Werkstatt und Garagen ist dieses Ensemble gerade auch für Handwerker und kleine Familienbetriebe ein sehr interessantes Objekt. Zusätzlich lässt sich hier durch die zwei bewohnten Wohnungen ein attraktiver Beitrag zur Refinanzierung der Immobilie darstellen, so dass gleichzeitig auch eine solide Altersabsicherung aufgebaut werden kann.

Überzeugen Sie sich persönlich von den vielfältig nutzbaren Räumlichkeiten, dem großzügigen Platzangebot und der konsequent umgesetzten Modernisierung – gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin und stehen für weiterführende Informationen zur Verfügung.

Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Ausstattung und Details

Modernisierungsmassnahmen:
1995 - 2000 Kernsanierung Gebäudekomplex
(mit Austausch und Erneuerung Haustechnik (HLS & Elektrik), Fenster komplett neu Kunststoff Mahagoni 2-fach Iso-Verglasung inkl. Fensterbänke innen und außen in Naturstein (Marmor), Fassadenherrichtung 2-schalig hinterlüftet, Dämmung 60 mm und Vollklinker, Dachkonstruktionsertüchtigung und Dacheindeckung Biberschwanz glasiert, Dämmung 160 mm)
2020 Hofsanierung Innenhof
2021 Herrichtung Dusch/Gästebad für Büroeinheit Innenhof
2023 Modernisierung Wohnung Dachgeschoß (Wohnung 3)
Heizungsmodernisierung:
2007 Heizungserneuerung mit Blockheizkraftwerk (Öl)
2013 Generalüberholung Blockheizkraftwerk
2023 Motorerneuerung Blockheizkraftwerk

Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

Alles zum Standort

Die Gemeinde Wipperdorf liegt hoch im Norden Thüringens im Tal der Wipper. Das Flüsschen gab der Gemeinde im Jahr 1950 ihren Namen, nachdem sich die Dörfer Pustleben, Mitteldorf und Oberdorf zu Wipperdorf zusammengeschlossen hatten. 2019 fusionierte im Zuge der Verwaltungsreform die Stadt Bleicherode unter ihrem Namen mit den Gemeinden Etzelsrode, Friedrichsthal, Hainrode, Kleinbodungen, Kraja, Nohra Wolkramshausen und Wipperdorf.
Heute wohnen in Wipperdorf ca. 1.500 Einwohner. Die Infrastruktur in Wipperdorf ist gut, ebenso die Verkehrsanbindungen.

Städte in unmittelbarer Nähe sind die Hochschul- und Kreisstadt Nordhausen, ca. 20 km, und die Stadt Bleicherode ca. 8 km. 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, 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.

Objektnummer: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

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: 25461022 - 99752 Wipperdorf / Bleicherode Ost

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