Neustadt/Harz

Nordische Gemütlichkeit im Kurort Neustadt – EFH mit Einliegerwohnung & Sauna

Objektnummer: 26461014



KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 766 m²

Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

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

Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Auf einen Blick

Objektnummer	26461014
Wohnfläche	ca. 192 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1995
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	290.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	105 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.10.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Die Immobilie

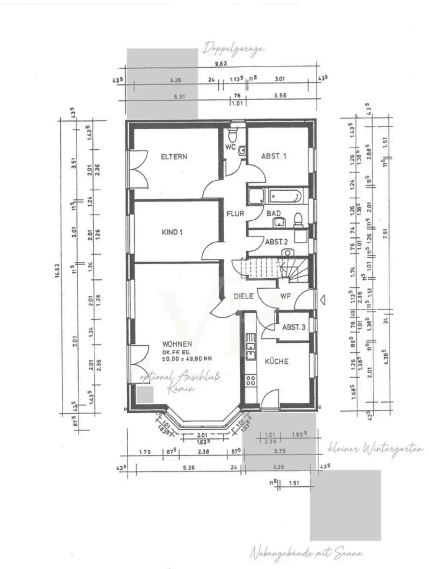




Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Die Immobilie





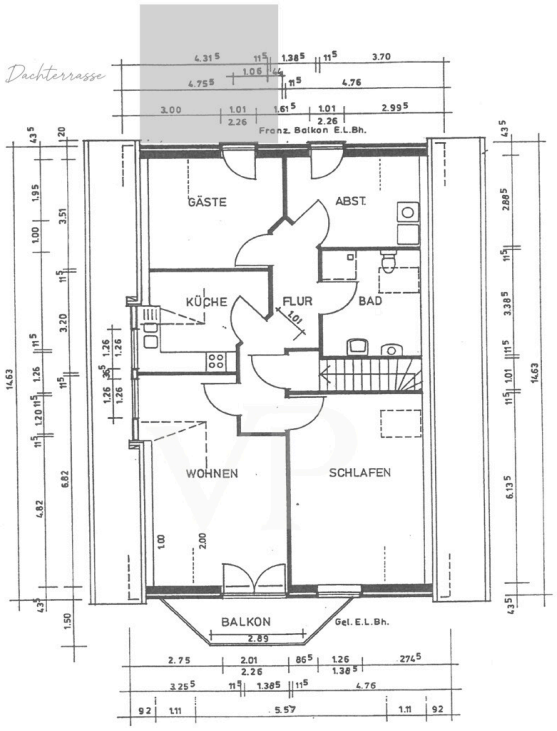
Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

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: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Ein erster Eindruck

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 m², optimal platziert auf einem großzügigen Grundstück von etwa 766 m². 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 Rollladen 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 Wintergartendachs 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.

Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

Alles zum Standort

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 zukunftssichere 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.

Objektnummer: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

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: 26461014 - 99762 Neustadt/Harz

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