Werther

kleines Familienparadies in Werther mit purer Natur, Wellness, Pool und Energie von morgen

Objektnummer: 26461020



KAUFPREIS: 400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 5000 m²

Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

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

Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Auf einen Blick

Objektnummer	26461020
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	400.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	01.07.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	37 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Die Immobilie





Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Die Immobilie





Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Die Immobilie





Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Die Immobilie





Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Die Immobilie





Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Die Immobilie





Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Die Immobilie





Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Die Immobilie





Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Die Immobilie





Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Die Immobilie





Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Die Immobilie





Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Die Immobilie





Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Die Immobilie





Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Die Immobilie





Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Die Immobilie





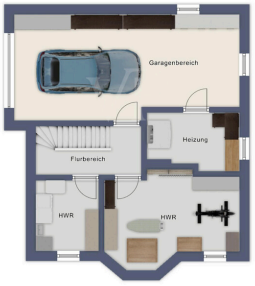
Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Die Immobilie



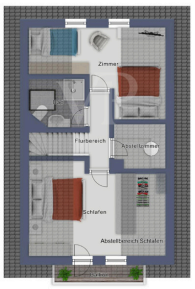
Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

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: 26461020 - 99735 Werther

Ein erster Eindruck

kleines Familienparadies in Werther mit purer Natur, Wellness, Pool und Energie von morgen

Dieses top modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1994 präsentiert sich auf einer großzügigen, parkähnlichen Grundstücksfläche von etwa 5.000 m² und bietet eine Wohnfläche von circa 140 m². Die Kombination aus durchdachten Modernisierungen und hochwertiger Ausstattung macht dieses Objekt besonders attraktiv für Interessenten, die Wert auf aktuelle Technik, gepflegten Zustand und repräsentative Außenflächen legen.

Das Haus bietet insgesamt fünf Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ob individuelle Rückzugsorte, großzügige Wohnbereiche oder die Einrichtung von Arbeitsplätzen im eigenen Zuhause. Mit zwei modernisierten Badezimmern sind auch die Ansprüche an Komfort und Funktionalität erfüllt. Die Sanierung dieser Bereiche erfolgte im Jahr 2018 und spiegelt die gehobene Ausstattungsqualität wider, die sich konsequent durch die gesamte Immobilie zieht.

Ein Highlight des Hauses ist die konsequente und regelmäßige Modernisierung, die bereits im Jahr 2002 mit dem Einbau eines Pools begann. Im Jahr 2008 wurde dieser um eine Überdachung ergänzt, um eine ganzjährige Nutzung zu ermöglichen und den Pflegeaufwand zu reduzieren. Auch im Außenbereich bietet das Objekt mit einer Außensauna aus dem Jahr 2016 zusätzlichen Komfort.

Im Inneren des Hauses unterstreichen verschiedene Modernisierungsmaßnahmen die fortlaufende Pflege und den Wertersteigerung der Immobilie: Die Innentüren wurden 2011 erneuert und 2014 eine maßgeschneiderte Einbauküche installiert. Der Austausch der Fenster im Jahr 2023 gegen Wärmeschutz-Modelle mit 3-fach-Verglasung trägt wesentlich zu einer effizienten Energiebilanz bei. Zudem wurden im selben Jahr eine Photovoltaik-Anlage sowie eine Wallbox für Elektrofahrzeuge installiert.

Die Energieversorgung entspricht modernsten Standards: Eine Wärmepumpe, welche 2023 eingebaut wurde, sorgt nicht nur für ein äußerst effizientes Heizen, sondern bietet zusätzlich eine zukunftweisende Kühlfunktion. Bereits 2018 wurde auch eine Solarthermieanlage ergänzt, wodurch sich der Energieverbrauch weiter optimieren lässt und langfristig Betriebskosten gesenkt werden können.

Die hochwertige Fußbodenerneuerung aus dem Jahr 2018 und die regelmäßigen Instandhaltungen unterstreichen den neuwertigen Zustand dieses Objekts. Die Modernisierungen berücksichtigen aktuelle technische Standards und verleihen dem Haus eine angenehme Atmosphäre.

Durch diese umfangreichen Maßnahmen und die beeindruckende Grundstücksgröße

eröffnet sich ein Wohnumfeld, das sowohl für Familien, Paare als auch für anspruchsvolle Eigennutzer zahlreiche Möglichkeiten bietet. Wer Wert auf zeitgemäße und zugleich zukunftsweisende Technik, Effizienz bei der Energieversorgung und ein gepflegtes Umfeld legt, findet hier das passende Angebot.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von der Ausstattung und dem Zustand dieser Immobilie zu überzeugen. Dieses Einfamilienhaus bietet eine attraktive Verbindung aus Großzügigkeit, wertiger Ausstattung und durchdachter Modernisierung – ein Objekt, das nachhaltiges und komfortables Wohnen ermöglicht.

Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Ausstattung und Details

Modernisierungsmassnahmen:
2002 Pool
2008 Poolüberdachung
2011 Innentüren
2014 Einbauküche
2016 Außensauna
2018 Bädersanierungen
2018 Fussböden
2018 Solarthermie
2023 Photovoltaik
2023 Wallbox
2023 Fenster Wärmeschutz 3-fach Verglasung
2023 Wärmepumpe mit Kühlung

Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

Alles zum Standort

Werther in Thüringen besticht durch seine ländliche Idylle und eine ruhige, sichere Wohnatmosphäre, die besonders Familien ein behütetes und beständiges Umfeld bietet. Die Gemeinde mit rund 3.000 Einwohnern zeichnet sich durch eine geringe Bevölkerungsdichte und ein niedriges Kriminalitätsniveau aus, was ein harmonisches Miteinander und ein Gefühl von Geborgenheit schafft. Trotz der überschaubaren Größe profitiert Werther von einer soliden Grundinfrastruktur und der Nähe zur wirtschaftlichen und schulischen Drehscheibe Nordhausen, die vielfältige Möglichkeiten für Bildung und Freizeit bereithält.

Die familienfreundliche Umgebung von Werther wird durch zahlreiche Freizeitangebote unterstrichen, die Kinder und Eltern gleichermaßen ansprechen. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Sporthalle Großwerther sowie mehrere Spielplätze, die Raum für Bewegung und gemeinsames Spielen in sicherer Umgebung bieten. Die ländliche Begegnungsstätte lädt zu geselligen Stunden ein und der nahe Schlosspark Kleinwerther eröffnet naturnahe Rückzugsorte für entspannte Spaziergänge und Erholung im Grünen. Für die Kleinsten ist der Kindergarten Abenteuerland nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt, was den Alltag für junge Familien besonders komfortabel gestaltet. Die weiterführenden Schulen in Nordhausen sind mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, wobei der Bahnhof Werther in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar ist und eine Anbindung an den Regionalverkehr gewährleistet.

Auch die medizinische Versorgung ist für Familien bestens gewährleistet: Allgemeinärztliche Praxen sind innerhalb von 14 Minuten zu Fuß erreichbar, während Apotheken und Fachärzte in Nordhausen in kurzer Fahrzeit zur Verfügung stehen. Einkaufsmöglichkeiten wie der PENNY-Markt und Marktkauf sind mit dem Auto schnell erreichbar und decken den täglichen Bedarf zuverlässig ab. Die Nähe zu Bushaltestellen wie „Werther, Großwerther/Gasthaus“ (3 Minuten Fußweg) sowie dem Bahnhof Werther (11 Minuten Fußweg) sorgt für eine gute Anbindung, die insbesondere für Familien ohne eigenes Fahrzeug von Vorteil ist.

Insgesamt bietet Werther in Thüringen jungen Familien eine behutsame und sichere Umgebung, die durch eine ausgewogene Mischung aus naturnaher Erholung, verlässlicher Infrastruktur und einer lebendigen Gemeinschaft überzeugt. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam mit Ihren Kindern eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26461020 - 99735 Werther

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: 26461020 - 99735 Werther

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