

Ellrich / Gudersleben

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

CODICE OGGETTO: 25461014



PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.800 m²

CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25461014
Superficie netta	ca. 130 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1700
Garage/Posto auto	5 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 900 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto

CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Una prima impressione

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 Bauerhof-Anlage.

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 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 sowie das modern erneuerte Badezimmer mit hochwertigen Armaturen und zeitgemäßer Sanitärausstattung. 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.

Das umfassende Sanierungskonzept 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 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.

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.

CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Dettagli dei servizi

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen & DETAILS Bauernhof Hauptwohnhaus
ab 2013 - 2020

- Kernsanierung
 - Dacheindeckung
 - Einbau Heizung
 - Errichtung Freiterrasse
 - Fenstertausch
 - Einrichtung & Inventar exklusiv/nostalgisch
 - 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

CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Tutto sulla posizione

Gudersleben ist ein Ortsteil der Stadt Ellrich im Landkreis Nordhausen in Thüringen. Ellrich ist die nördlichste Stadt des Freistaates Thüringen. Sie liegt im Landkreis Nordhausen am Südrand des Harzes und hat nach der Einwohnerzahl den Status einer Kleinstadt.

CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25461014 - 99755 Ellrich / Gudersleben

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ines Baumbach-Weber

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: nordhausen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com