

Ilfeld

# Mitten im Grünen und zentral gelegenes appartes Einfamilien-Endhaus in Ilfeld

Objektnummer: 24461013

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 345 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24461013 - 99768 Ilfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24461013 - 99768 Ilfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24461013
Wohnfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	200.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24461013 - 99768 Ilfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	164.24 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.05.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24461013 - 99768 Ilfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461013 - 99768 Ilfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461013 - 99768 Ilfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461013 - 99768 Ilfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24461013 - 99768 Ilfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461013 - 99768 Ilfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461013 - 99768 Ilfeld

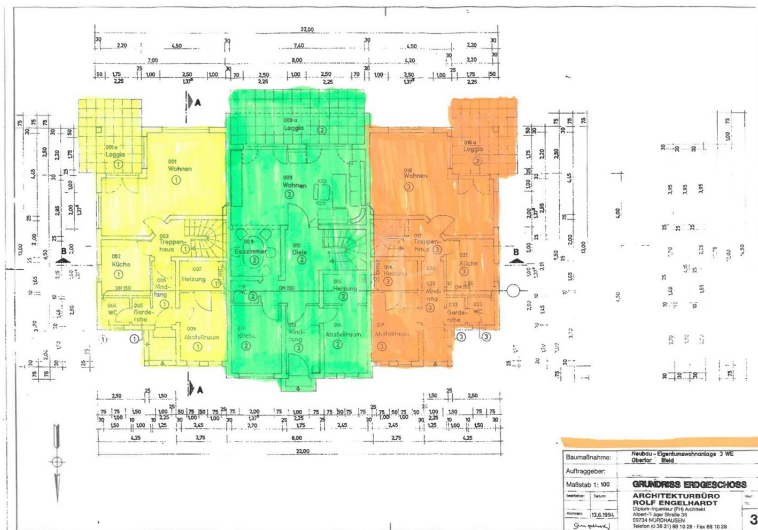
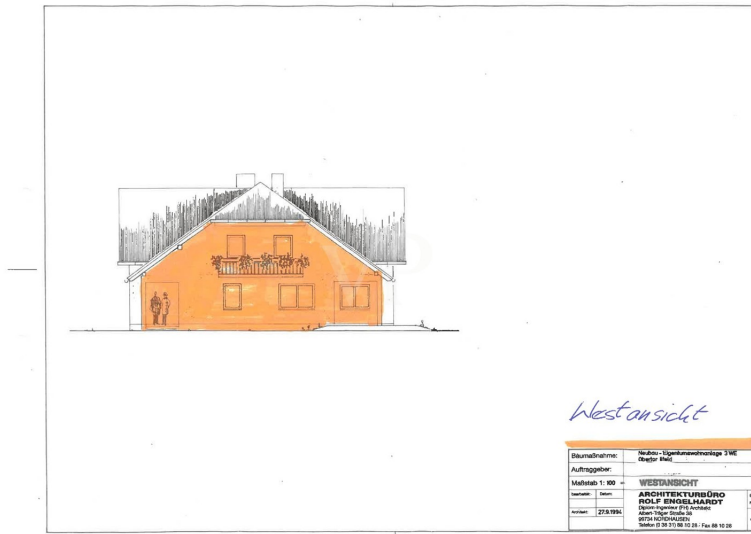
## Die Immobilie

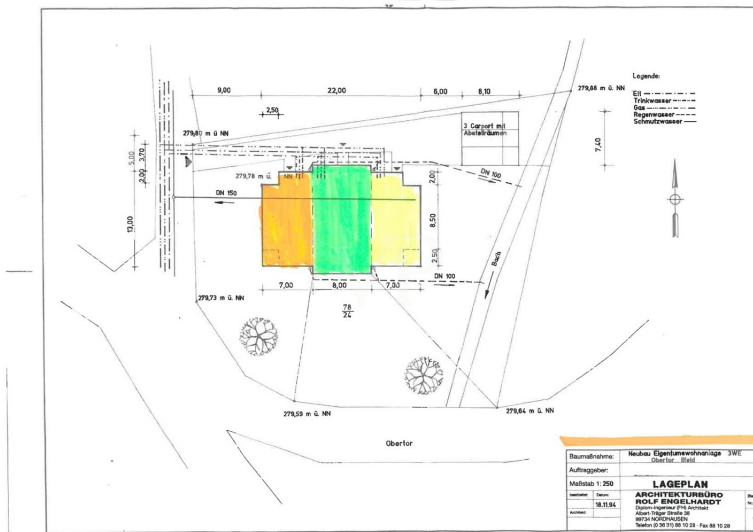
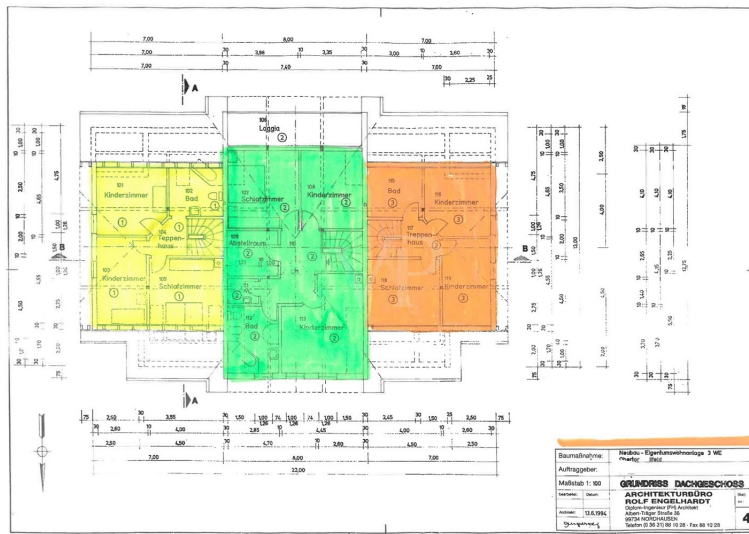


Objektnummer: 24461013 - 99768 Ilfeld

## 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: 24461013 - 99768 Ilfeld**

## Ein erster Eindruck

Appartees Familienhaus mit hübschen Garten in zentraler Lage und mitten im Grünen Das gepflegte Haus aus dem Baujahr 1995 befindet sich mitten im Grünen in einer der bevorzugten Wohngegenden, zentral im beschaulichen Ilfeld und besticht durch seine gehobene Ausstattungsqualität. Das Gebäude ist ein Einfamilien-Endhaus und Teil eines Gebäudekomplexes aus insgesamt drei Einheiten. Es bietet auf ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für eine Familie. Die Immobilie liegt auf einem Grundstück von ca. 345 m<sup>2</sup> ( Erbbaurecht) und verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer und ein Gäste-WC. Das Herzstück des Hauses bildet das helle Wohnzimmer mit dem direkten Zugang zur Terrasse. Ein Highlight der Immobilie ist die Terrasse, die einen herrlichen Ausblick auf den Garten bietet und im Sommer zum Verweilen einlädt. Der Garten selbst bietet genügend Platz für Kinder zum Spielen und Erwachsene zum Entspannen. Die Küche ist geräumig und sehr licht. Im Obergeschoss befindet sich das viel Raum bietende Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer mit direktem Zugang zum Balkon und einem wirklich famosen Blick auf den Harz. Das helle Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Waschtisch ausgestattet und bietet genügend Platz für Pflege und Wellness. Insgesamt bietet sich die Immobilie auch für Senioren an, zumal im Haus genügend Platz vorhanden ist, um perspektivisch einen Treppenlift oder einen Fahrstuhl zu integrieren. Eine Zentralheizung sorgt auch in den kalten Monaten für wohlige Wärme im gesamten Haus. Die Lage des Hauses ist sehr ruhig und dennoch zentral gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die Nachbarschaft ist freundlich und familiär, was die Immobilie besonders attraktiv für Familien macht. Insgesamt präsentiert sich diese besondere Immobilie als ideales Zuhause für eine Familie, die auf der Suche nach einem gemütlichen und gepflegten Haus in guter Lage ist oder für Senioren, die die Ruhe lieben. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**Objektnummer: 24461013 - 99768 Ilfeld**

## Alles zum Standort

Der Ort ist Ilfeld ein beliebter Erholungsort. Er liegt direkt am Südharz, ist geprägt von romantischen Felsbildungen und umrahmt von prächtigen Laub- und Nadelwäldern. Kenner der Örtlichkeiten wissen, dass Ilfeld zu der bevorzugten Wohngegend des Landkreises gehört. Eine komplette und funktionierende Infrastruktur macht den Ort für immer mehr Familien zur ersten Wohnadresse in der Region. Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Schule, Freibad, ein Hotel, Einkaufsmöglichkeiten, Bus- und Bahnverbindungen lassen das tägliche Familienleben angenehm gestalten. Die Gemeinde Ilfeld mit ca. 3.000 Einwohnern gehört seit 2012 der Landgemeinde Harztor an, zu der wiederum noch die Ortsteile Harzungen, Hermannsacker, Niedersachswerfen, Neustadt/ Harz, Osterode und Sophienhof zählen. Ilfeld ist an die Harzer Schmalspurbahn und die Nordhäuser Straßenbahn angeschlossen, die Kreis- und Hochschulstadt Nordhausen selbst ist nur 10 Kilometer entfernt. 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: 24461013 - 99768 Ilfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 164.24 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24461013 - 99768 Ilfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a Nordhausen  
E-Mail: nordhausen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)