

Bleicherode

# Für Naturliebhaber und Ruhesuchende - kleines Landhaus am Waldrand mit herrlicher Aussicht

Objektnummer: 24461018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 110.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.054 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24461018 - 99752 Bleicherode

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

Objektnummer: 24461018 - 99752 Bleicherode

## Auf einen Blick

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer  | 24461018               |
| Wohnfläche    | ca. 140 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach             |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      |
| Zimmer        | 6                      |
| Baujahr       | 1924                   |
| Stellplatz    | 1 x Garage             |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 110.000 EUR   |
| Haus                       | Doppelhaushälfte  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2000  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                    |

Objektnummer: 24461018 - 99752 Bleicherode

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                              |                |                             |                             |
|------------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                  | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Energieausweis<br>gültig bis | 10.07.2034     | Endenergiebedarf            | 317.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Befuerung                    | Öl             | Energie-<br>Effizienzklasse | H                           |

Objektnummer: 24461018 - 99752 Bleicherode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461018 - 99752 Bleicherode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461018 - 99752 Bleicherode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461018 - 99752 Bleicherode

## Die Immobilie





Objektnummer: 24461018 - 99752 Bleicherode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461018 - 99752 Bleicherode

## Die Immobilie



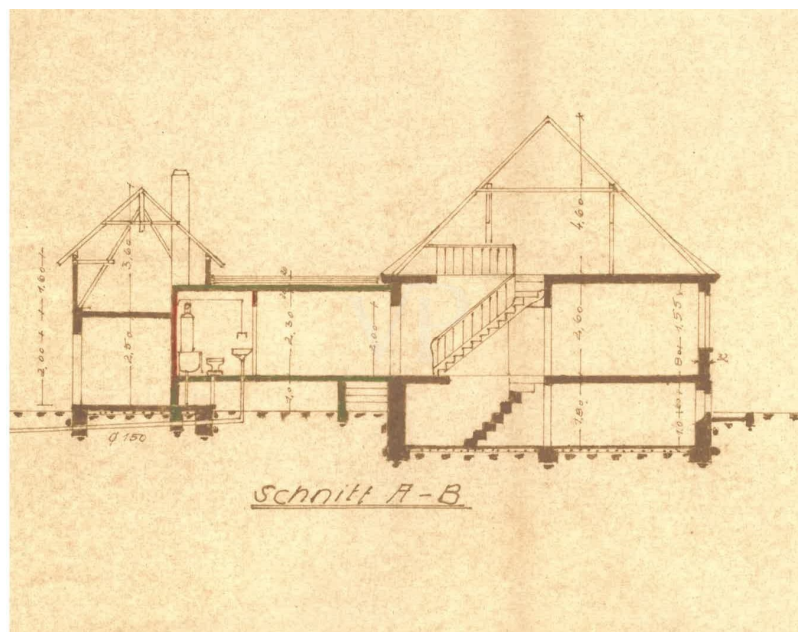
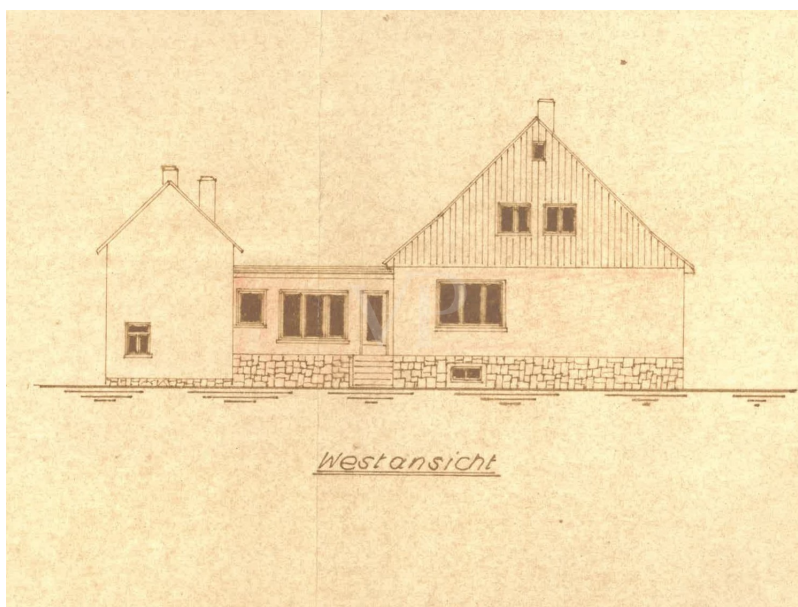
Objektnummer: 24461018 - 99752 Bleicherode

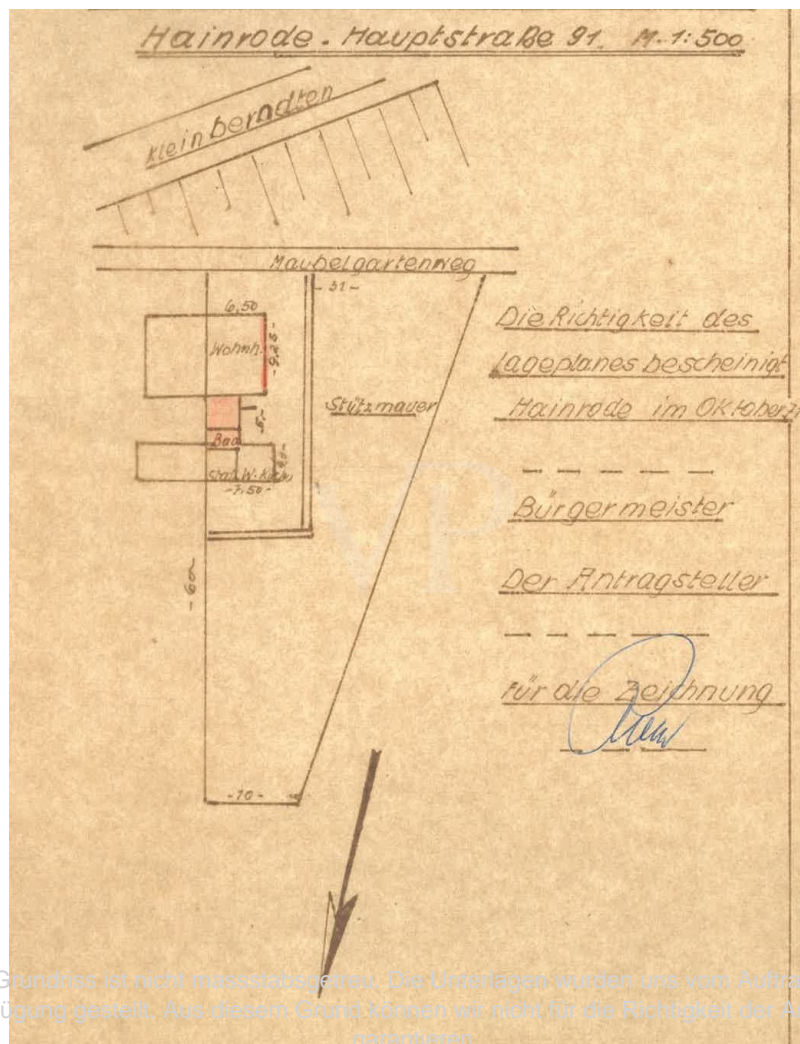
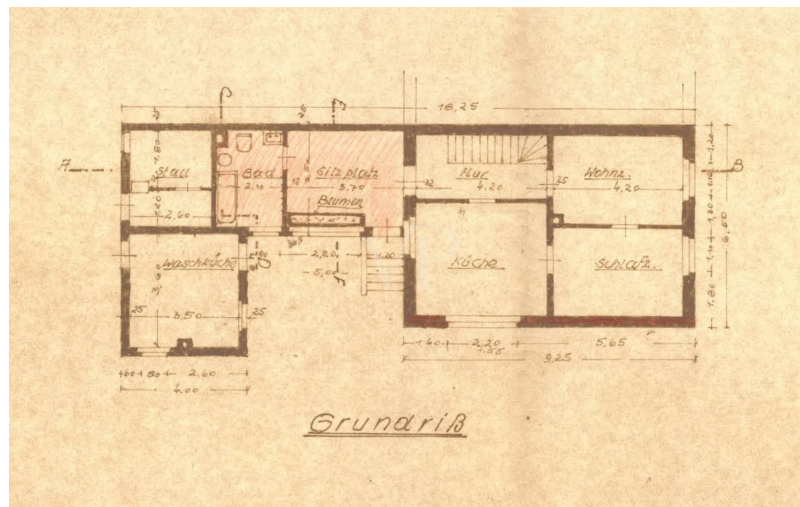
## Die Immobilie



Objektnummer: 24461018 - 99752 Bleicherode

## Grundrisse





Dieser Grundriß ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24461018 - 99752 Bleicherode

## Ein erster Eindruck

Dieses Landhaus befindet sich im schönen und gepflegtem ländlichen Raum von Nordhausen am Harz. Geprägt von Grün und der einzigartigen Landschaft des Südhärzer Gipskarstes. Gelegen an der Naherholungslandschaft Teichtal mit leichter Hügellandschaft der Hainleite. In Hainrode zwischen Bleicherode und Nordhausen. Die Nähe zur A38 und die Lage etwas leicht abseits und dennoch nahe der zwei größeren Städte Nordhausen und Bleicherode macht dort ein schönes Leben und Arbeiten im Grünen aus. Die Ortslage dabei ist ganz bzw. einmalig. Auf einem massiven steinernen Plateau mit in Naturstein ausgebildeten Stützmauern errichtet, steht bzw. befindet sich dieses eigentlich großzügig ausgebaute Wohndomizil.-Mit wunderschönen Blickbeziehungen und mehreren Aufenthaltsbereichen im Innenbereich als auch außen. Der eigentlich etwas größere länglich gezogene Wohnkomplex befindet sich zudem in einer sehr ruhigen Ortslage am Ende einer Straße, direkt am Waldrand. Insgesamt auch eingebettet in der dortig geprägten sanften Hügellandschaft mit mehreren schönen, ausgebauten Wohnhäusern in leichter Hanglage. Das Objekt als massive Fachwerk-Doppelhaushälfte mit Unterkellerung wurde ca. 1924 errichtet. Es besitzt 2 Geschosse mit Erd- und vollwertigem Dachgeschoß. Durch den zusätzlich zu Wohnzwecken errichteten Zwischenbau und weiteren Anbau bzw. Ausbau aus den 80er Jahren kommt das Objekt auf insgesamt ca. 140 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet somit genügend Platz verteilt auf mehreren Ebenen auf diesem steinernen Plateau. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde beginnend ab den 90er Jahren bis ca. 2010 fortlaufend saniert, modernisiert und ist sofort bezugsfertig. Besonderes Highlight in Sachen Erholung und Naturverbundenheit stellt mit Sicherheit der sehenswerte Außenbereich dar. Die vorgelagerten Freiflächen des Plateaus, auf der Terrasse im Obergeschoß und auf dem angrenzendem Gartengrundstück mit den schön in Naturstein gehaltenen Stützmauern, leicht unterhalb des Wohnanwesens dürfte seinesgleichen schwer zu finden sein. Insgesamt betrachtet, ist dieses Anwesen ein Objekt, was sich durch mehrere Eigenschaften und im Erscheinungsbild vom sonst so Gewöhnlichem abhebt. Die Lage und Ausrichtung ermöglichen hier ungestört zu wohnen, zu leben und die Natur zu jeder Jahreszeit zu erleben. Denkbar auch als großes Sommer/Winter- oder Wochenendhaus. Oder durchaus auch für eine Familie mit „etwas“ größeren Kindern geeignet, die vielleicht im hinteren Bereich mit leicht turmhaften Anbau ihren eigenen Wohnbereich haben und für sich genießen könn(t)en.

Objektnummer: 24461018 - 99752 Bleicherode

## Alles zum Standort

Hainrode Der kleine Ort Hainrode liegt im Norden des Freistaates Thüringen an der Hainleite in der Nähe zu den Bleicheröder Bergen. Er ist verwaltungstechnisch der Stadt Bleicherode angegliedert, ferner zählen die Orte Bleicherode selbst, Etzelsrode, Friedrichsthal, Kleinbodungen, Kraja, Nohra, Wipperdorf und Wolframshausen zur Verwaltungsgemeinschaft. Die Kreisstadt ist die Hochschulstadt Nordhausen. Das Dorf Hainrode ist malerisch gelegen, die Stadt Bleicherode mit ausgezeichneter Infrastruktur ist ca.20 Kilometer, die Kreisstadt Nordhausen ebenso ca. 20 Kilometer entfernt. Nordhausen ist Hochschulstadt und Domstadt, der Nordhäuser Dom, so alt wie die Stadt selbst, ist neben dem in der Landeshauptstadt Erfurt der einzige Dom in Thüringen. Nordhausen ist Sitz der Kreisverwaltung und ein Kultur- und Industriezentrum mit Status eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrum in der Region. Nordhausen verfügt über ein ausgebautes Netz für Straßenbahn und von Buslinien im gesamten Landkreis. Es besitzt ein hochangesehenes Theater, zwei altherwürdige Gymnasien, zahlreiche Regel- und Grundschulen und Kindertagesstätten. Mit der Südharzautobahn A 38 sind Sie direkt mit dem Raum Göttingen bzw. dem boomenden Großraum Halle (Saale)/ Leipzig verbunden, die Landeshauptstadt Erfurt ist in einer guten Stunde zu erreichen. Nordhausen besitzt Bahnanschluss an den Fernverkehr und die Harzer Schmalspurbahn, auch genannt die „Große unter den Kleinen“.

Objektnummer: 24461018 - 99752 Bleicherode

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 317.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24461018 - 99752 Bleicherode

## 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)