

Wipperdorf/Kleinfurra

# Wunderschönes Haus auf riesigem Grund, ideal für Landbauern, Pferdeliebhaber, Selbstversorger

Objektnummer: 23461023



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

KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 13.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23461023 - 99752 Wipperfurth/Kleinfurra

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

Objektnummer: 23461023 - 99752 Wipperdorf/Kleinfurra

## Auf einen Blick

Objektnummer	23461023
Wohnfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1800
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	250.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23461023 - 99752 Wipperfurth/Kleinfurra

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	188.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.02.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1800

Objektnummer: 23461023 - 99752 Wipperfurth/Kleinfurra

## Die Immobilie



Objektnummer: 23461023 - 99752 Wipperfurth/Kleinfurra

## Die Immobilie



Objektnummer: 23461023 - 99752 Wipperfurth/Kleinfurra

## Die Immobilie



Objektnummer: 23461023 - 99752 Wipperfurth/Kleinfurra

## Die Immobilie





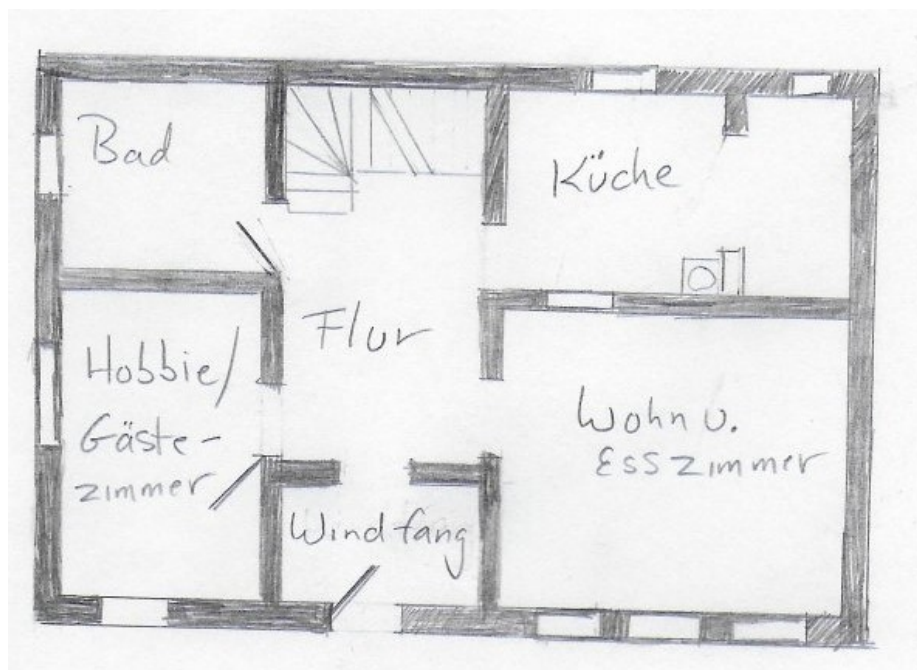
Objektnummer: 23461023 - 99752 Wipperfurth/Kleinfurra

## Die Immobilie



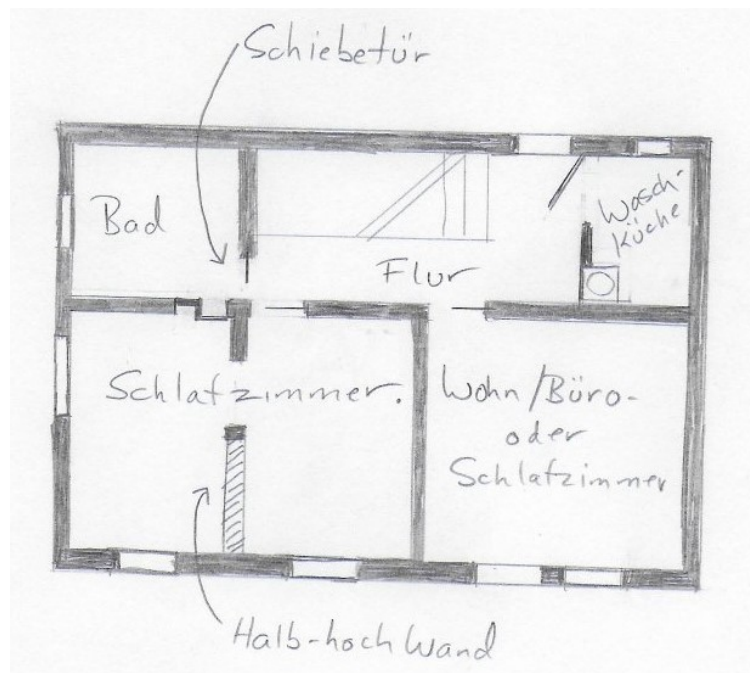
Objektnummer: 23461023 - 99752 Wipperfurth/Kleinfurra

## Die Immobilie



Objektnummer: 23461023 - 99752 Wipperfurth/Kleinfurra

## Die Immobilie



Objektnummer: 23461023 - 99752 Wipperdorf/Kleinfurra

## Ein erster Eindruck

Leben auf dem Land und mit der Natur, Ökologisch kernsaniertes bezugsfertiges Landhaus mit Weitblick „im französischen Landhausstil“ - dabei mit viel Land als Teil eines ehemaligen Drei Seiten Hofes Auf einem Eckgrundstück mit großer Zufahrt befindet sich dieses erst kürzlich kernsanierte, fertiggestellte und dabei im Detail sehr liebevoll wiederhergerichtete bezugsfertige Einfamilienhaus mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen. Das Dachgeschoß, die zwei unmittelbaren größeren Nebengebäude sowie die alten und intakten Stallungen können nach individuellen Vorstellungen um- und ausgebaut werden. Das weitläufige Grundstück, ca. 13.000 m<sup>2</sup> groß mit einem fantastischen Weitblick bietet den idealen Raum für moderne Landbauern, Pferdefreunde, Selbstversorger und Naturliebhaber. Hier können Sie Ihren Traum vom Leben in und mit der Natur verwirklichen. Ehemals großzügig und mit Pferdezucht gehalten, bietet das gesamte Anwesen in der heutigen Zeit mehrere Ansätze. Die gesamte Südausrichtung des Grundstücks verläuft nochmals betont dabei leicht terrassenartig. Im oberen Bereich am Landhaus mit geräumiger Zufahrt und mit mehreren kleinen Sitzecken und Nischen zum längeren oder kürzeren Verweilen. Ob vom Landhaus oder vom großen Grundstück, quasi von Überall aus hat man einen wunderschönen Weitblick nach Süden, im Hintergrund dabei die schöne Silhouette des Bergmassivs Straußberg. Das Objekt wurde insgesamt betrachtet in den letzten Jahren lt. Auskunft der Eigentümer Stück für Stück kernsaniert, restauriert und modernisiert, dabei Hauptaugenmerk unter ökologischen Aspekten. Der gesamte Ausbau des Hauses dabei auch sorgfältig gedämmt und mit modern verputzten Lehmaufbau mehrschichtig innen Stück für Stück hergerichtet. Sogar die Farbgebung der Innenwände mit Lehmfarben. Zu jeder Jahreszeit spürt man durch den aufwendigen und mehrschichtigen Innenausbau mit Lehm immer ein behagliches und gesundes Raumklima. Die Außenwände sind mit Naturschiefer versehen, alte historische Bauelemente, zum Beispiel die Holzterasse wurde wieder aufgearbeitet. Insgesamt betrachtet, eine schöne Mixtur aus alten wieder stilvoll hergerichteten und neuen modernen Bauteilen. Ein hübsches kleines Gästebad mit anliegendem Schlaf- und Arbeitszimmer gleich im Erdgeschoß. Im Obergeschoß liegt ein weiteres Bad und vom dortigen Schlafzimmer aus der atemberaubende Weitblick ... .. erinnert durchaus etwas an französischen Landhausstil. Die Eigentümer brachten sehr viel Ihrer eigenen Erfahrungen dazu mit. Leben auf dem Land und leben mit dem Land. Eine vollautomatische Holzpellet-Heizung versorgt das gesamte Objekt. Zusätzlich ist das Objekt mit einer Solarthermie-Anlage ausgestattet.

Objektnummer: 23461023 - 99752 Wipperdorf/Kleinfurra

## Alles zum Standort

Das Dörfchen Ruxleben ist ein Teil von Kleinfurra und zählt somit verwaltungstechnisch zur Kleinstadt Bleicherode. Im Jahr 1143 urkundlich erstmalig erwähnt, ist der Ort noch immer landwirtschaftlich geprägt. Dorfmittelpunkt ist die hübsche Kirche St. Maria Virginis. Heute wohnen in Ruxleben ca. 440 Bewohner. Die Hochschul- und Kreisstadt Nordhausen ist ca. 12 Kilometer entfernt und mit dem Auto in knapp 20 Minuten zu erreichen. Nordhausen am Harz ist die nördlichste Kreisstadt des Bundeslandes Thüringens, 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: 23461023 - 99752 Wipperdorf/Kleinfurra

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 188.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1800. 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: 23461023 - 99752 Wipperdorf/Kleinfurra

## 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)