

## Auleben

# Exquisites Landhaus mit zusätzlichem Gästehaus in absolut ruhiger, naturnaher Lage! Preis auf Anfrage!

Número da propriedade: 23461013



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

ÁREA: ca. 280 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 1.200 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

## Numa vista geral

Número da propriedade	23461013	Preço de compra	Sob consulta
Área	ca. 280 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	10	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1994		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	139.09 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	13.09.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

## O imóvel



Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

## O imóvel



Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

## O imóvel



Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

## O imóvel





Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

## O imóvel



Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

## O imóvel



Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

## O imóvel



Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

## O imóvel



Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

## O imóvel



Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

## O imóvel



Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

## O imóvel



Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

## O imóvel





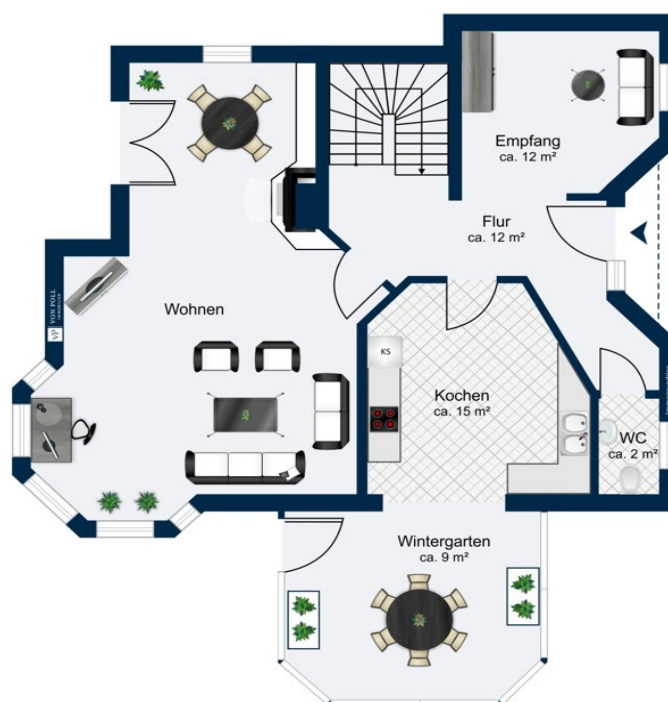
Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

## O imóvel

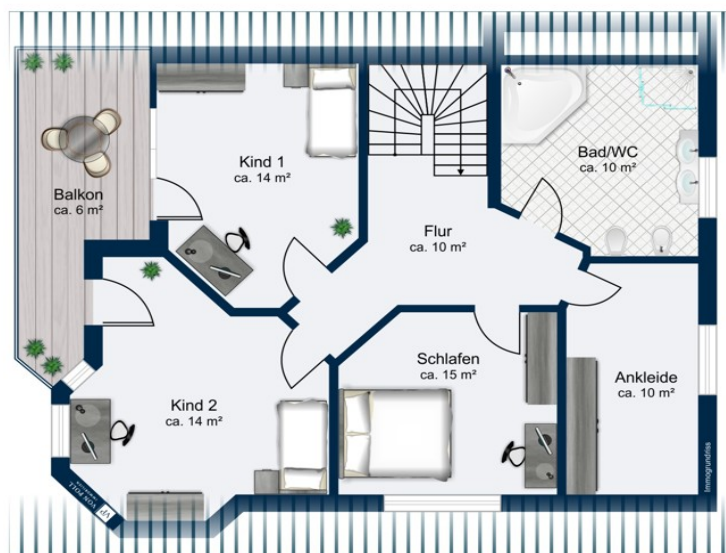


Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

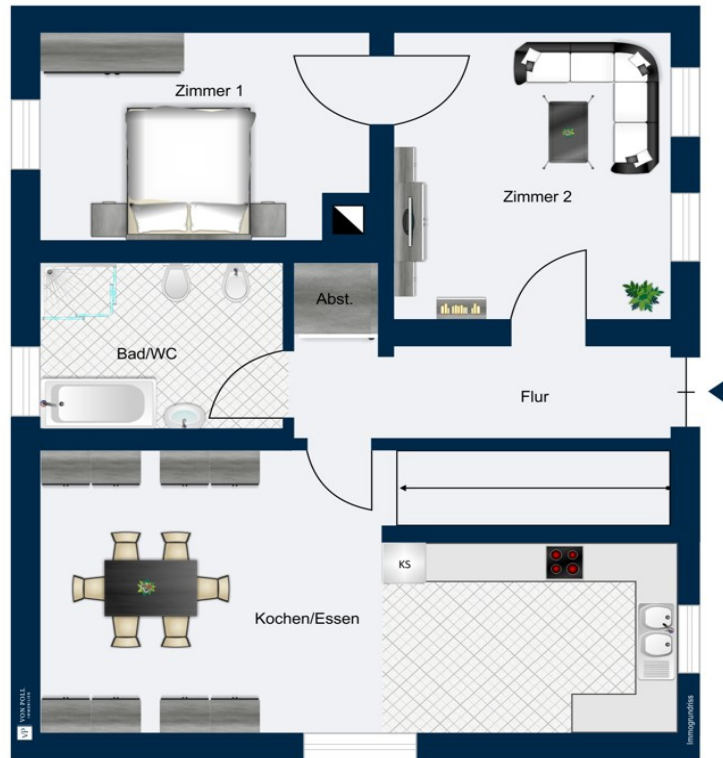
## Plantas dos pisos



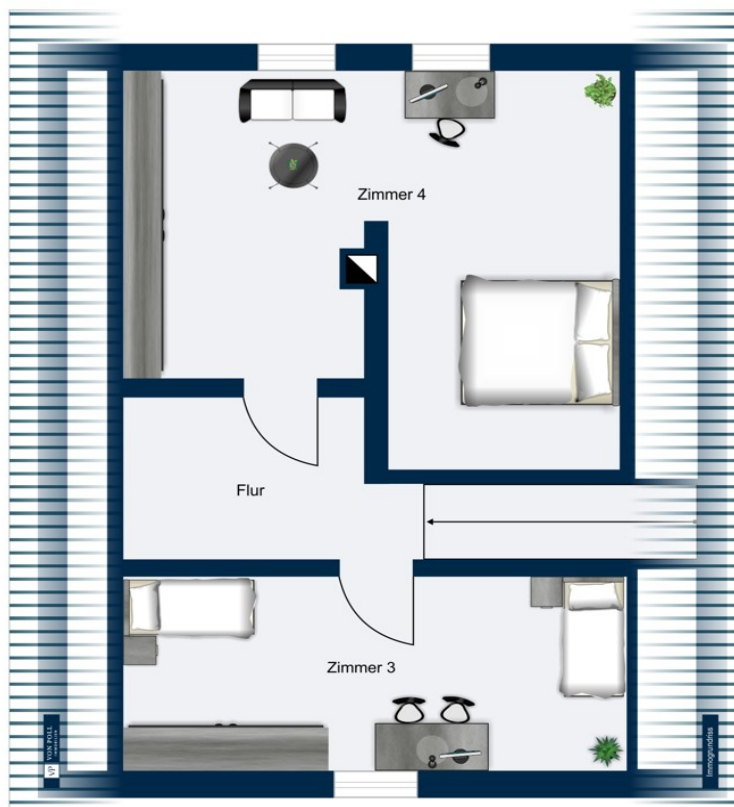
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

## Uma primeira impressão

Preis auf Anfrage! Zum Verkauf stehen "Zwei". In einer ruhigen Lage in der Nähe zum Kyffhäuser mit Stausee Kelbra. Und kurzer Entfernung zur Südharzautobahn A38. Ein gehobenes und großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 160 - 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Krüppelwalmdach, Schleppgauben, großem Kamin, hochwertiger Einbauküche, Wintergarten, Fußbodenheizung, Echtholzparkett, Fitness- und Sauna(Vorbereitung) im Keller und einer Balkonanlage. In Kombination mit einem zweiten Haus. "Atelier", "Arbeitshaus", "Gästehaus", "Ferienhaus" oder auch "Kinderhaus" von ca. 80 - 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auch mit Krüppelwalmdach, Einbauküche und Solaranlage. Mit elektrischem Schiebetor zum Grundstück, großer Garage und freizügigem Carport. Zur großzügigen Eigennutzung. Oder auch mit evtl. Vermietung oder Arbeiten möglich. Insgesamt betrachtet auch mit ausreichend Platz und mehreren Möglichkeiten bzw. Nutzungsmöglichkeiten. Für eine Familie oder Generationswohnen. Zusammen oder auch getrennt wohnend oder nutzend. Der große energetische Vorteil, die Energieeffizienz bei dieser Immobilie, die neue Photovoltaikanlage. Auch für E-Ladestation etc. geeignet. Beide Häuser stehen zudem auf einem größeren Grundstück, voll erschlossen von insgesamt ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Dabei ruhig gelegen in Auleben und in Nähe mit Naherholung Stausee Kelbra. Das Haupthaus wurde 1994 in Massivbauweise im gehobenen Baustil errichtet, umfasst im Mittel ca. 160 - 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 bzw. evtl. auch auf 3 Etagen mit 6 bzw. 8 bis 9 Zimmern. Das Kellergeschoß ist und kann mit zu Wohnzwecken mit genutzt werden. Die Grundrisse sind sehr schön gelöst. Das Haus ist ausgestattet mit hochwertigen Fliesen, Treppen sowie Parkettfußboden. Mit Kamin in der großzügigen Stube und ebenerdigen Austritt zum Garten im Süden. Der Wintergarten in Kombination mit der Küche ein schönes Raumerlebnis im Osten. In der oberen Etage der Balkon mit Weitblick. Das gesamte Kellergeschoß wurde zusätzlich mit zu Wohnzwecken extra ausgebaut bzw. vorbereitet. Für ein extra großes Kinderzimmer, Partyraum oder auch für Fitness. Sogar für Saunazwecke mit separatem Ruheraum geeignet. Die Räumlichkeiten sind zusätzlich auch durch einen zweiten und separaten Zugang von außen erreichbar. Das zweite Haus in massiver Bauweise errichtet, wurde 2001 komplett saniert und ausgebaut. Mit 5 Zimmern, Bad und Küche auf insgesamt ca. 80 - 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

## Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Auleben ist seit 2010 Ortsteil der Kleinstadt Heringen an der Helme, zu der noch die Ortsteile Hamma, Uthleben und Windehausen zählen. Landschaftlich ist Auleben sehr schön gelegen in der „Goldenen Aue“, der sogenannten „Kornkammer Thüringens“ und in der Nordspitze des Naturpark Kyffhäuser (305 Quadratkilometer). Der Kelbra Stausee befindet sich in unmittelbarer Nähe und lockt Wasserfreunde und Naturliebhaber. Der Harz ist nur ca. 30 Kilometer entfernt, in nördlicher Richtung kann man durchaus die Silhouette des Gebirges erkennen. Auleben ist ein Kleinod für Wanderer, Radfahrer, Naturliebhaber und Geschichtsinteressierte, glücklich die, die hier leben. Die Kreis- und Hochschulstadt Nordhausen ist ca. 16 Kilometer entfernt. Auleben wurde erstmals 802- 817 urkundlich erwähnt. Von der langen und ereignisreichen Geschichte erzählen vielfältige archäologische Funde wie beispielsweise die Hügelgräber, die das größte Gräberfeld Nordthüringens bilden und Artefakte der Besiedlung, die museal zu besichtigen sind. Besonders schön anzusehen ist der historische Ortskern Aulebens. Hier steht das Humboldtsche Schloss, 1518 als Zweigeschosser erbaut und benannt nach Wilhelm von Humboldt, der hier zeitweilig wohnte, die St.-Petri-Pauls-Kirche, die „Hintersättler- und Bergarbeiterhäuser“ und kleine Rittergüter. Konzerte, Ausstellungen und Märkte erwecken diese wunderschöne Kulisse auch Dank des Engagements der ortsansässigen Vereine regelmäßig zum Leben und locken viele Besucher an. In Auleben selbst wohnen um die 1.000 Einwohner, in der Landgemeinde Heringen ca. 4.700, die Orte sind ca. 20 Minuten Autofahrt voneinander entfernen. Heringen als Verwaltungssitz der Landgemeinde ist eine gemütliche und ländlich geprägte Kleinstadt und verfügt über eine sehr familienfreundliche und komfortable Infrastruktur mit Schulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten. 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.

Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 139.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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. 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.

Número da propriedade: 23461013 - 99765 Auleben

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)