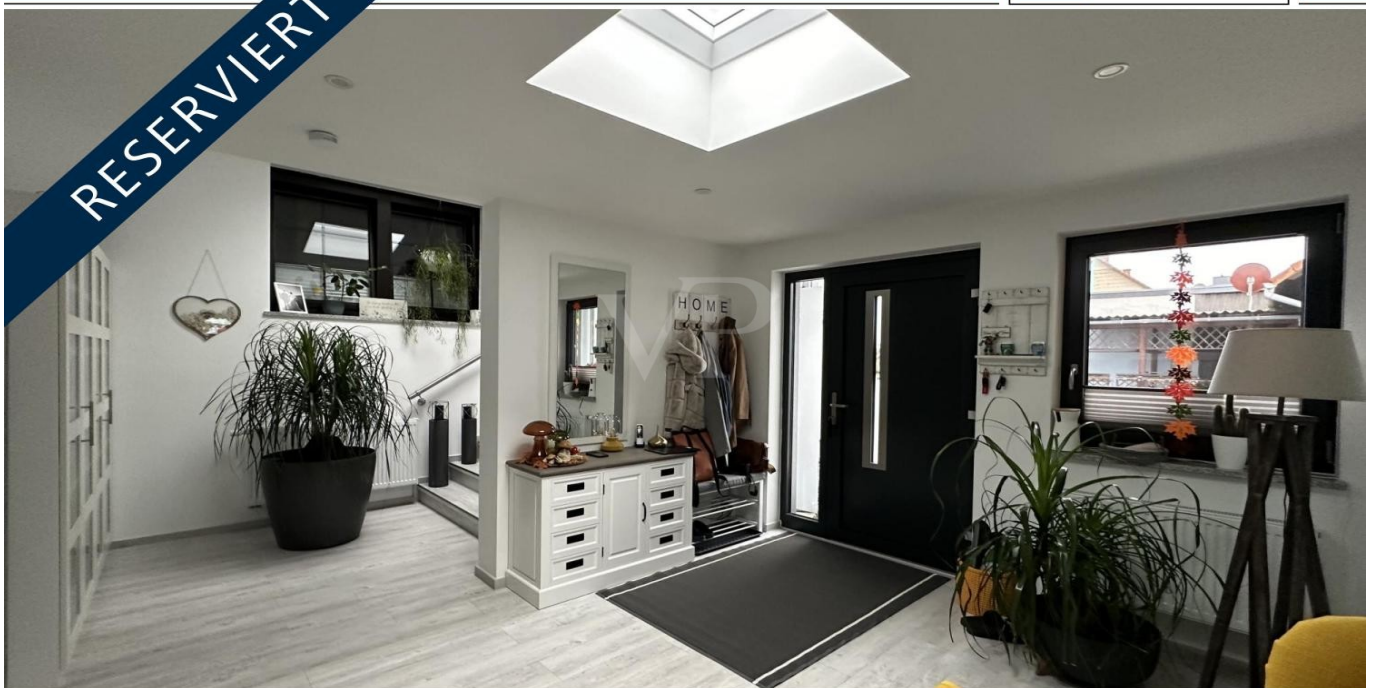


Ellrich

Charmanter Rückzugsort mit vielen Extras und Highlights in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24461031

RESERVIERT

www.von-poll.com???? ??????: 320.000 EUR • ??????????: ca. 200 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 592 m²

??????? ???????: 24461031 - 99755 Ellrich

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 24461031 - 99755 Ellrich

?? ??? ??????

???????? ?????????	24461031
???????????	ca. 200 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	6
????????????? ???	3
???????????	
???????????	3
????? ?????????????	1936
?????? ?????????????	2 x ???????

????? ???????	320.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2024
????????? ??????????????	???????
?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????

??????? ???????: 24461031 - 99755 Ellrich

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ????????????	151.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	06.11.2034	???????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1936

??????? ???????: 24461031 - 99755 Ellrich

?? ????????



??????? ???????: 24461031 - 99755 Ellrich

?? ????????



??????? ???????: 24461031 - 99755 Ellrich

?? ????????



??????? ???????: 24461031 - 99755 Ellrich

?? ????????



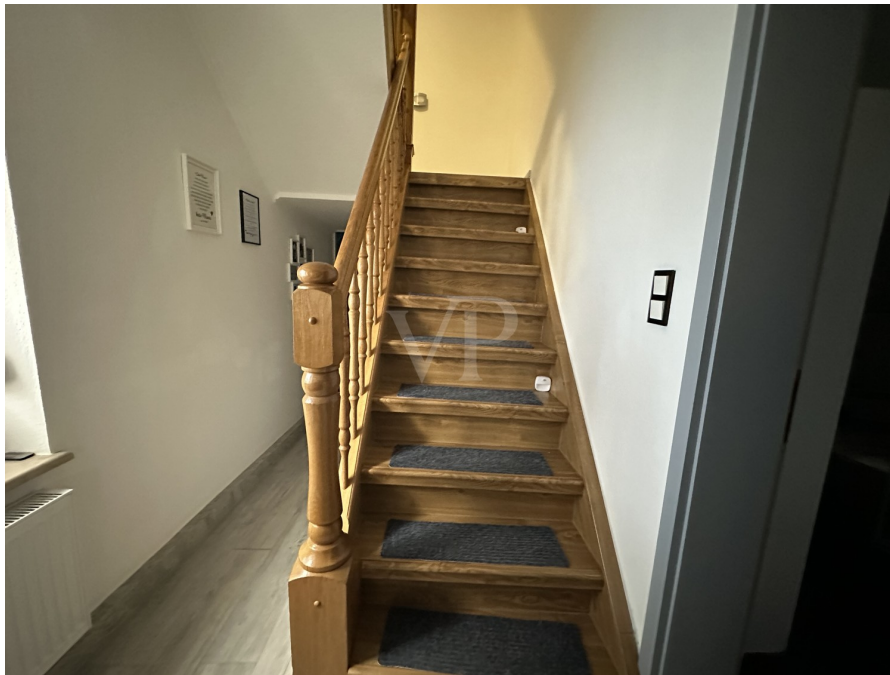
??????? ???????: 24461031 - 99755 Ellrich

?? ????????



??????? ???????: 24461031 - 99755 Ellrich

?? ????????



??????? ???????: 24461031 - 99755 Ellrich

?? ????????



??????? ???????: 24461031 - 99755 Ellrich

?? ????????



??????? ???????: 24461031 - 99755 Ellrich

??? ?????? ?????????

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936 bietet eine ansprechende Kombination aus historischem Charme und moderner Ausstattung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 592 m² eignet es sich ideal für Familien, die Wert auf Komfort und hochwertige Ausstattungsmerkmale legen. Das Haus befindet sich in einem neuwertigen Zustand, da es bis zuletzt im Jahr 2024 fortlaufend, umfassend saniert und modernisiert wurde. Diese Modernisierung umfasste die Installation einer effizienten Zentralheizung sowie einer zusätzlichen Fußbodenheizung, die für eine angenehme Wärmeverteilung in den Wohnräumen sorgt. Des Weiteren wurde in den letzten Jahren das Dach, die Fassade mit Wärmedämmung, die Bäder, Fußböden, Türen, die Hauselektrik, Wasser- und Gasanschlüsse sowie das Leitungssystem erneuert und modernisiert. Die Ausstattung ist durchgehend gehoben ausgerichtet, was sich in der Wahl der Materialien und der Verarbeitungsqualität widerspiegelt. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die viel Platz für persönliche Gestaltung bieten, sogar ein begehrter Kleiderschrank erfreut die Nutzer. Die drei Badezimmer sind gehoben und sehr ansprechend ausgestattet und bieten sowohl für die tägliche Routine als auch für entspannende Momente angenehmen Komfort. Das Herzstück bietet die geräumige Küche, die ebenfalls erst kürzlich neu und hochwertig erneuert und möbliert wurde. Von hier hat man direkten Zugang und Ausblick zur profimäßig ausgestatteten Sommerküche und Garten mit Familientauglichem Swimmingpool. Ein Brunnen lässt den Wasserverbrauch in diesem Bereich angenehm erscheinen. Das Haus ist in einer ruhigen Wohngegend situiert. Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel gut zu erreichen. Diese Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Anbindung macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien mit Kindern. Mit seinen gepflegten Außenanlagen und der durchdachten Raumgestaltung bietet dieses Einfamilienhaus eine hervorragende Wohnqualität. Die großzügige Grundstücksfläche erlaubt zudem vielfältige Freizeit- und Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich, sei es für Hobbygärtner oder Familien, die Freiraum für Kinder benötigen. Zusammenfassend präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als eine attraktive Gelegenheit für all jene, die ein Haus mit Charme und moderner Ausstattung suchen. Die durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die Möglichkeit, das Leben sowohl drinnen als auch draußen zu genießen, machen diese Immobilie zu einem interessanten Angebot. Kontaktieren Sie uns, um eine Besichtigung zu vereinbaren und sich selbst vom Potenzial dieses Hauses zu überzeugen. Im Verkaufspreis inbegriffen sind die hochwertige Küche sowie die Sommerküche und der familientaugliche Pool und das Gewächshaus.

??????? ???????: 24461031 - 99755 Ellrich

??????????????? ??? ????????

- drei hochwertig ausgestattete Bäder und ein Gäste WC
- eine geräumige Wohnküche mit hochwertigen, neuwertigen Küchenmöbeln, zB. Bora Abluftsystem, integrierter Kaffeeautomat
- Fußbodenheizung in div. Räumen
- elektrische Rollos
- Garage, Carport, Stellplatz
- hochwertige Edelstahl-Sommerküche
- großer familientauglicher Pool
- Gewächshaus
- Brunnen
- u. v. m.

??????? ???????: 24461031 - 99755 Ellrich

??? ??? ??? ???????????

Weiter hoch in Richtung Norden geht es nicht im Freistaat Thüringen. Die Kleinstadt Ellrich an der Zorge grenzt direkt an Niedersachsen und an den Südharz und gehört zum Landkreis Nordhausen. Die Einwohnerzahl ist seit Jahren in etwa konstant und beträgt um die 3.100. Die ca. 10 Kilometer entfernt gelegene Kreis- und Hochschulstadt Nordhausen am Harz ist die nördlichste Kreisstadt des Bundeslandes Thüringens, im Landkreis leben ca. 100.000 Einwohner. Zur Landgemeinde Ellrich gehören seit 1994 neben Ellrich selbst die Orte Woffleben, Sülzhayn, Rothesütte, Gudersleben und Appenrode, insgesamt leben in der Landgemeinde Ellrich um die 5.400 Menschen. Ellrich wurde 876 das erste Mal urkundlich erwähnt und besitzt seit dem Jahr 1286 die Stadtrechte und ab 1332 das Münzrecht. In Ellrich finden sich einige kleine Straßen mit alten Häuschen und Fachwerkhäusern, viel Grün und hübsche Ansichten mit den Resten der alten Stadtbefestigung. Die gemütliche und ländlich geprägte Kleinstadt Ellrich verfügt über eine sehr familienfreundliche und komfortable Infrastruktur mit Schulen und Kindertagesstätten, Ärzten, Altenheimen sowie 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.

??????? ???????: 24461031 - 99755 Ellrich

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 151.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. 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 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.

??????? ?????????: 24461031 - 99755 Ellrich

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ines Baumbach-Weber

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com