

**Harztor Niedersachswerfen**

# Sehr schön erhaltenes, gepflegtes und großzügiges Landhaus mitten in Niedersachswerfen im Harztor

*Objektnummer: 24461024*

VP



WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.178 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

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

Objektnummer: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24461024   |
| Wohnfläche   | ca. 165 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1900       |
| Stellplatz   | 3 x Garage |

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Kaufpreis                  | Auf Anfrage                    |
| Modernisierung / Sanierung | 2000                           |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                       |
| Bauweise                   | Massiv                         |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 187.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.08.2034     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1995           |

Objektnummer: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Die Immobilie



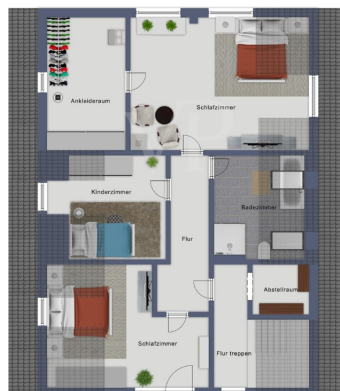
Objektnummer: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## 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: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Ein erster Eindruck

Wunderschönes Landhaus, gepflegt, gut erhalten, schön gelegen, dabei mit Potenzial und mehreren Ansätzen für ein schönes einmaliges "Herrenhaus" oder für eine größere Familie oder auch zwei Familien mit insgesamt ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche im gut gelegenen Niedersachswerfen - das Tor zum Harz und nach Nordhausen. Dieses Landhaus mit Charme befindet sich in einem durchweg sehr gut erhaltenen, gepflegten Zustand und bietet insgesamt betrachtet schöne vielfältige Ideen und Nutzungsmöglichkeiten. Prägend ist die ortsmittige zentrale Lage. Dennoch vermittelt das Grundstück mit dem herrlichen Garten durch seine Größe und den alten Baumbestand den Eindruck, am Waldrand zu sein. Es umfasst ca. 1.200 m<sup>2</sup> und ist nahe gelegen an den Haltestellen des ÖPNV und der Harzer Schmalspurbahn. Das Haus mit ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei vollwertigen Geschossen und Teilunterkellerung ist umfangreich saniert und sehr gepflegt. Es besitzt gehobene spezifische Merkmale aus der Bauzeit heraus - als etwas größeres Haus oder sogar „Herrenhaus um 1900.“ Der in dieser Hinsicht durchdachte Grundriss bietet sehr interessante Tür- und Sichtachsen. Die höheren Raumhöhen von ca. 3.00 m sind im lichten Originalzustand wieder herstellbar. Die besonders ausgebildeten Sattel- und Walmdgauben auf der Süddachseite verstärken diesen Eindruck ebenso wie die harmonisch angepasste durchgängige Fassadenverkleidung in Naturholzoptyk bzw. Holzverschalung. Erste und die wichtigsten Sanierungsarbeiten wurden ab den 1990er Jahren begonnen. Mit 2-facher Dämmung – innen und außen - der Außenwände und im Dachgeschoßbereich mit 1-facher Dämmung. Der Ausstattungsgrad im Innenausbau ist „in die Jahre“ gekommen. Das hat jedoch den Charme, ausgebaut oder wieder hergerichtet werden zu können. Liebhaber können die historische Bausubstanz mit Originalbauteilen nutzen, die Echtholzfußböden, Durchgangsräume mit ihren Sichtachsen und schönen Raumhöhen wieder erschließen und zu neuem Leben erwecken. Das Wohnzimmer mit über 2 Seiten ausgebildeten Fenster- und Glastüren bzw. Balkontüren zum Garten bietet aktuell eine sehr schöne Sicht mit Aussicht und könnte einen direkten Zugang zum Garten entstehen lassen, auch hier mit Potenzial für eine idyllische Terrasse zwischen Wohnzimmer und natürlich gewachsenem Garten - im hinteren Bereich des Anwesens. Vom Süden gibt es eine Zufahrt auf der Westseite zum Grundstück mit PKW-Abstellfläche sowie einer Doppelgarage gleich in Eingangsnähe. Eine zweite Garage mit extra Zufahrt für PKW befindet sich noch zusätzlich weiter oben am nördlichen Ende des Gartengrundstücks. Dieses Landhaus bietet so viele Möglichkeiten für Sie, Ihre individuellen Träume Wirklichkeit werden zu lassen.

Objektnummer: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Alles zum Standort

Niedersachswerfen ist eine Gemeinde in Nordthüringen mit ca. 3.200 Einwohnern und liegt eingebettet zwischen Nordhausen und Ilfeld. Seit 2012 gehört der Ort der Landgemeinde Harztor an, zu der wiederum noch die Ortsteile Harzungen, Hermannsacker, Ilfeld, Neustadt/ Harz, Osterode und Sophienhof zählen.

Niedersachswerfen liegt landschaftlich sehr schön und profitiert von der unmittelbaren Nähe zum Harz. Die Infrastruktur ist sehr gut, es gibt einen Kindergarten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und eine Gaststätte im Ort, das Vereinsleben ist sehr präsent.

Niedersachswerfen ist an die Fernbahn, die Harzer Schmalspurbahn und die Nordhäuser Straßenbahn angeschlossen, die Kreis- und Hochschulstadt Nordhausen selbst ist nur 4 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: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 187.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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 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.

Objektnummer: 24461024 - 99768 Harztor Niedersachswerfen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: [nordhausen@von-poll.com](mailto:nordhausen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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