

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Harztor OT Ilfeld

### Villa/Mehrfamilienhaus am Südharz in idyllischem Erholungsort - mit Ausbau-/Investmentpotential



Objekt-Nr. OM-288709

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Thomas Binder

99768 Harztor OT Ilfeld  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1895	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	4.788,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	12,00	Garagen	3
Wohnfläche	369,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	550,00 m²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verwunschene, gepflegte Villa/Mehrfamilienhaus um die Jahrhundertwende mit originalen Elementen in ruhiger Ortslage nahe Nordhausen. Vier Wohnungen auf zwei Etagen mit 369 Quadratmeter (kurzfristig durch Eigentümer:innen freiwerdend). Großes Souterrain mit Gewölbedecke und Potential für Wohnungen oder Gewerbe; Dachgeschoss mit Rundumblick in den Harz - ideal für Wohnungen/Terrasse zum Ausbau (Dach wäre mittel-/langfristig zu erneuern).

Beidseitiger Blick auf den Harz und das Vorland. Großer Garten für alle Bewohner:innen mit Sträuchern, altem Baumbestand und Obstgarten. Drei solide Garagen und weitere Stellplätze auf dem Grundstück hinter dem Haus.

Die Grundstücksfläche beträgt 4788 Quadratmeter. Der Garten hinter der Villa umfasst zwei separate Grundstücke (600 und 739 Quadratmeter), die einzeln oder gemeinsam verkauft werden können.

Bei diesem großen Grundstück und Mehrfamilienhaus kann man sich vielfältige Ideen zum Umbau oder Investieren vorstellen: Beispielsweise eine Geschäftseinheit (Steuerbüro, Arztpraxis) mit Wohnung darüber und Einliegerwohnungen oder Ferienwohnung zum Vermieten. Die vier Wohnungen könnten in zwei Etagenwohnungen umgewandelt werden (ursprüngliche Aufteilung 1895). Für Investoren ein Ausbau von Souterrain und Dachgeschoß in weitere einzelne Wohnungen. Auf dem hinteren Grundstück (1339 Quadratmeter) bieten sich weitere Nutzungsmöglichkeiten. Ebenso als Gesamtensemble für Erholung und Inspiration für vielfältige Zwecke denkbar.

## Ausstattung

Die vier Wohnungen sind mit eigenen Gasheizungen und Bädern ausgestattet. Das Haus wurde über Jahrzehnte von einem Handwerkerehepaar instand gehalten. Es befindet sich in dritter Generation in Familienbesitz.

Das Souterrain ist aus Feldsteinen und Ziegelsteinen massiv gemauert. Die Geschosse darüber sind aus mehr als 30cm dickem Mauerwerk. Die Fenster sind überwiegend mit Isolierglas erneuert, einige noch mit Doppelkassen ausgestattet. Vollständige Anschlüsse von Gas, Wasser und Abwasser sind vorhanden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Kamin

## Lage

Im schönen mittelalterlichen Erholungsort Ilfeld/Harztor am Fuße des Südharzes in einer ruhigen Seitenstraße gelegen (kein Durchgangsverkehr). Hinter dem Haus beginnt der Wald und der Harz. Es gibt eine aktive Bahn vom Harz nach Nordhausen (Bhf. ca. 500m entfernt) sowie einen üppigen Kurpark mit Spielplatz. Kita, Grundschule, Edeka, Bank, Ärzte, Senioreneinrichtungen sind in fußläufiger Nähe.

Wander- und Fahrradwege, Wald, Berge, Burgen, frische Luft, ein wunderschönes Waldbad am Ortsrand sowie weitere Freibäder für Ihre Erholung.

([www.thueringen-entdecken.de/w/harztor-ot-ilfeld](http://www.thueringen-entdecken.de/w/harztor-ot-ilfeld))

([www.thueringen.info/ilfeld.html](http://www.thueringen.info/ilfeld.html))

Ideale Lage in Thüringen in alle Richtungen mit Anbindungen nach: Nordhausen 11 km, Braunlage 28km, Kelbra (Kyffhäuser) 40km, Goslar 64km, Brocken 62km, Göttingen 72km, Erfurt 84km, Salzgitter 93km, Braunschweig 96km, Eisenach 101km, Magdeburg 105km, Halle 106km, Weimar 117km, Kassel 122km, Wolfsburg 124km, Leipzig 152km.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	326,91 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Villa Südosten



# Exposé - Galerie



Weg zur Villa mit Garagen



Gemauerte Garagen



# Exposé - Galerie



Von der Villa zur Strasse



Wohlfühloase Villensüdseite



# Exposé - Galerie



Villa Westseite



Garten hinter Villa



# Exposé - Galerie



Obstgarten hinter Villa



Alter Obstbaum Harzvilla



Treppenhaus Villa



# Exposé - Galerie



Dachgeschoßblick Süden



Schlafzimmer 2. OG Westen



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2. OG Südwesten



Veranda 2. OG Süden



# Exposé - Galerie



Küche 2. OG Süden



Winterlandschaft Küche 2. OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2. OG Norden



Zimmer 2. OG Nordwesten



# Exposé - Galerie



Küche 2. OG Nordosten



Blick 2. OG Nordosten



# Exposé - Galerie



Zimmer 1. OG Osten



Diele mit Wintergarten 1. OG



Großes Erkerzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Souterrain Ausgang Osten



Souterrain Zimmer Osten



# Exposé - Galerie



Souterrain Westen



Souterrain ehem. alte Küche



# Exposé - Galerie



Souterrain Süden Garten



Bhf. Harz-Ilfeld-Nordhausen



# Exposé - Galerie



Ilfeld alte Dorfkirche



Harztor/Ilfeld Kurpark



# Exposé - Galerie



Harztor/Ilfeld Spielplatz



Ilfeld alte Kirche Ortskern



# Exposé - Galerie



Waldbad Harztor/Ilfeld



Dampflokomotive Harzbahn



# Exposé - Galerie



Bahn Harz-Ilfeld-Nordhausen



Harztal mit Fluss Bere



# Exposé - Galerie



B 81 Tal nach Hasselfelde



See & Waldbad Hasselfelde



# Exposé - Galerie



Harztor/Ilfeld alte Postkarte



Harztor/Ilfeld um 1900



# Exposé - Galerie



Burgruine Hohnstein Nachbarort



Blick auf Nachbarort Neustadt