

Exposé

Mehrfamilienhaus in Harztor OT Ifeld

Idyllische Villa/Mehrfamilienhaus in grünem Erholungsort (Harz) - mit Ausbau-/Investmentpotential



Objekt-Nr. OM-288709

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Thomas Binder

99768 Harztor OT Ifeld
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1895	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	4.788,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	12,00	Garagen	3
Wohnfläche	419,11 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	164,39 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verwunschene, schöne Villa/Mehrfamilienhaus um die Jahrhundertwende mit originalen Elementen in ruhiger Ortslage nahe Nordhausen. Vier Wohnungen auf zwei Etagen mit insgesamt 419,11 Quadratmeter (kurzfristig durch Eigentümer:innen freierwerbend). Großes Souterrain mit Gewölbedecke und Potential für zusätzliche Wohnungen oder Gewerbe; Dachgeschoss mit Rundumblick in den Harz - ideal für Wohnungen/Terrasse zum weiteren Ausbau.

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 separat, eingetragene Grundstücke (600 und 739 Quadratmeter), die bei Wunsch 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 (1. OG: 77,52 und 132,06 sowie 2. OG: 78,55 und 130,98 m²). Das Haus wurde über Jahrzehnte von einem Handwerkerhepaar 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

Sonstiges

Das Haus befindet sich in einem soliden und bewohnten Zustand. Langfristig wäre das Dach zu erneuern. Dies bietet sich bei einem möglichen Ausbau des großen Dachgeschosses an.

Lage

Im schönen mittelalterlichen Erholungsort Ilfeld/Harztor am Fuße des Südhazes 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.

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, Jena, 124km, 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/(m ² a)
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



Iffeld alte Dorfkirche



Harztor/Iffeld 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