

# Exposé

## Einfamilienhaus in Stiege

### Harz - Stiege - Nurdachhaus - riesiges Grundstück



Objekt-Nr. OM-450187

### Einfamilienhaus

Verkauf: **94.000 €**

Ansprechpartner:  
Rüdiger Woike

Hagenberg 17B  
38899 Stiege  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

|                   |                         |               |                |
|-------------------|-------------------------|---------------|----------------|
| Baujahr           | 1986                    | Energieträger | Öl             |
| Grundstücksfläche | 4.580,00 m <sup>2</sup> | Übernahme     | sofort         |
| Etagen            | 3                       | Zustand       | gepflegt       |
| Zimmer            | 3,00                    | Schlafzimmer  | 2              |
| Wohnfläche        | 68,00 m <sup>2</sup>    | Badezimmer    | 1              |
| Nutzfläche        | 47,40 m <sup>2</sup>    | Heizung       | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes Nurdachhaus im Harz mit großem Naturgrundstück, Seeblick & vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für bis zu vier Personen

Das Objekt ist als Ferienhaus, zur Vermietung oder als Dauerwohnsitz nutzbar.

Das außergewöhnlich großzügige Grundstück umfasst ca. 4.580 m<sup>2</sup>, verteilt auf fünf zusammenhängende Flurstücke – ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende und alle, die viel Platz zu schätzen wissen.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen in attraktiver Hanglage (Flächenangaben sind Grundflächen):

- Kellergeschoss (ca. 70 m<sup>2</sup>): Heizungsraum, großer heller Raum (auch als Wohnraum nutzbar), Werkstatt mit Hausanschlüssen, Vorratsraum
- Erdgeschoss (ca. 41 m<sup>2</sup>): Wohn-/Essbereich mit Zugang zu zwei Terrassen
  - o ca. 23 m<sup>2</sup> Südost-Terrasse (Morgensonne)
  - o ca. 32 m<sup>2</sup> Holzterrasse in Westlage (Abendsonne)
- Dachgeschoss (ca. 27 m<sup>2</sup>): zwei Schlafräume und Flur mit Einbauschränken

Zusätzlich vorhanden:

- Unterstand an der Holzterrasse
- Gartenhaus (für Aufsitzrasenmäher)
- neues, vielseitig nutzbares Gartenhaus (z. B. Werkstatt, Atelier)

## Ausstattung

- Tageslichtbad mit Dusche und Waschbecken
- Küchenzeile mit Ceranfeld, Backofen und Kühlschrank
- Großer, heller Essbereich mit Panoramafenster und Blick ins Grüne
- Gemütlicher Wohnbereich mit Couchgarnitur
- Holzofen für wohlige Wärme und besondere Gemütlichkeit
- Zwei Schlafräume im Dachgeschoss (möbliert)

Technik & Zustand:

- Ölzentralheizung (Brennwerttechnik, Baujahr 2006)
- Zwei 1.000-Liter-Tanks (doppelwandig)
- Kunststofffenster (2016) doppelverglast
- DSL-Anschluss + Glasfaser am Grundstücksrand
- Vorbereitung für Wallbox vorhanden
- Laufende Modernisierungen von 2006 bis 2025

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

**Sonstiges**

- Bodenrichtwert: 20 €/m<sup>2</sup>
- Verkauf ab sofort provisionsfrei möglich
- Energieausweis in Erstellung (voraussichtlich F)
- Bisheriger Verbrauch: ca. 600 Liter Heizöl/Jahr (Ferienhausnutzung)

Das Haus wird komplett ausgestattet („mit Pütt und Pan“) verkauft – inklusive Mobiliar, Küchenausstattung, Gartengeräten, Aufsitzrasenmäher sowie umfangreichem Werkstattinventar (Materialien und teilweise Werkzeug). Einziehen und wohlfühlen oder direkt vermieten.

Kaufpreis 94.000€ VHB, Ausweisung des Inventarwertes zur Reduzierung der Grunderwerbsteuer möglich.

Auf Wunsch sende ich Ihnen Videos eines Rundganges des Hauses. Auch eine Live-Onlinebesichtigung ist nach Vereinbarung möglich.

**Lage**

Das liebevoll gepflegte Nurdachhaus befindet sich im idyllischen Luftkurort Stiege – ruhig gelegen und umgeben von herrlicher Natur. Die unmittelbare Nähe zum Ober- und Untersee sowie ein teilweiser Seeblick schaffen eine besonders entspannte Atmosphäre.

Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Stiege, die historische Holzkirche und die beeindruckende Stabkirche prägen das charmante Ortsbild. Ein aktives Vereinsleben sorgt zusätzlich für ein angenehmes, lebendiges Umfeld.

Für Natur- und Aktivliebhaber bietet die Region ganzjährig zahlreiche Möglichkeiten: Wanderwege, Skilanglaufloipen sowie attraktive Ausflugsziele wie Harzdrenalin, der Offroadpark Südharz, die Westernstadt Pullman City Harz und die Rappbodetal Sperre sind schnell erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 172,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie

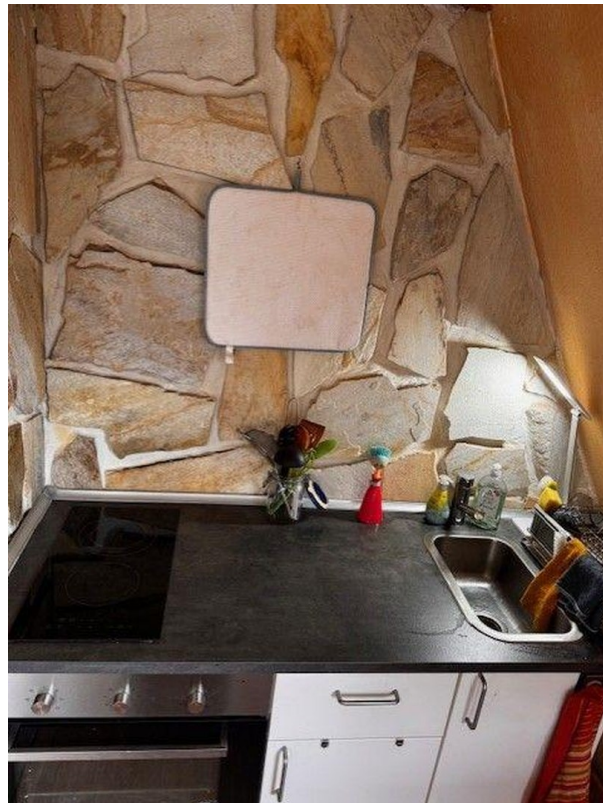


Essplatz mit Grundstücksaussic

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Kamin



Bad mit Dusche, Waschbecken, WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schuppen mit Rasenmäher

# Exposé - Galerie



Große Terasse und Grundstück



Unterstand bei Terasse

# Exposé - Galerie



Holzkirche Stiege



Haus mit großer Terasse

# Exposé - Galerie

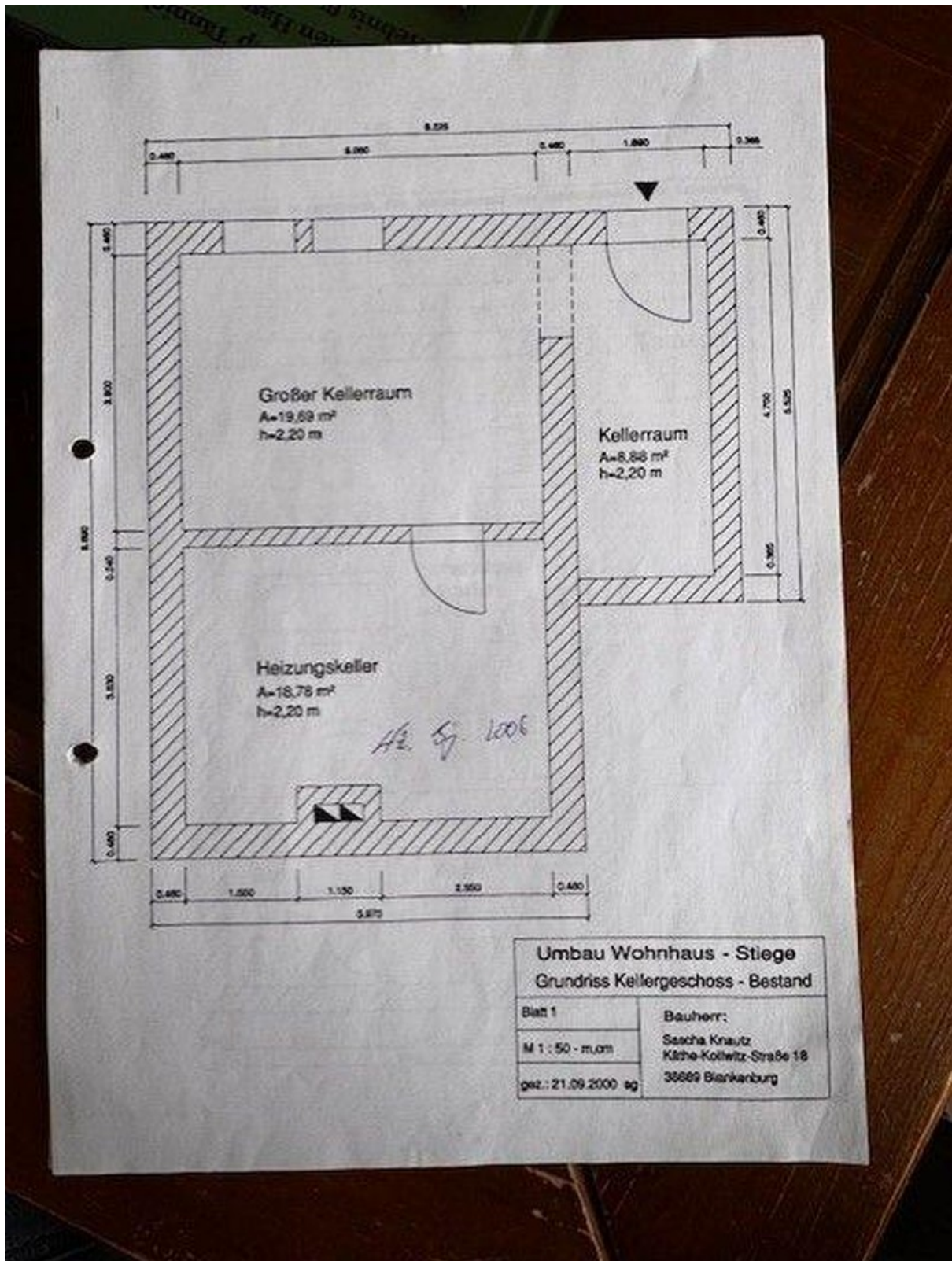


Seeblick



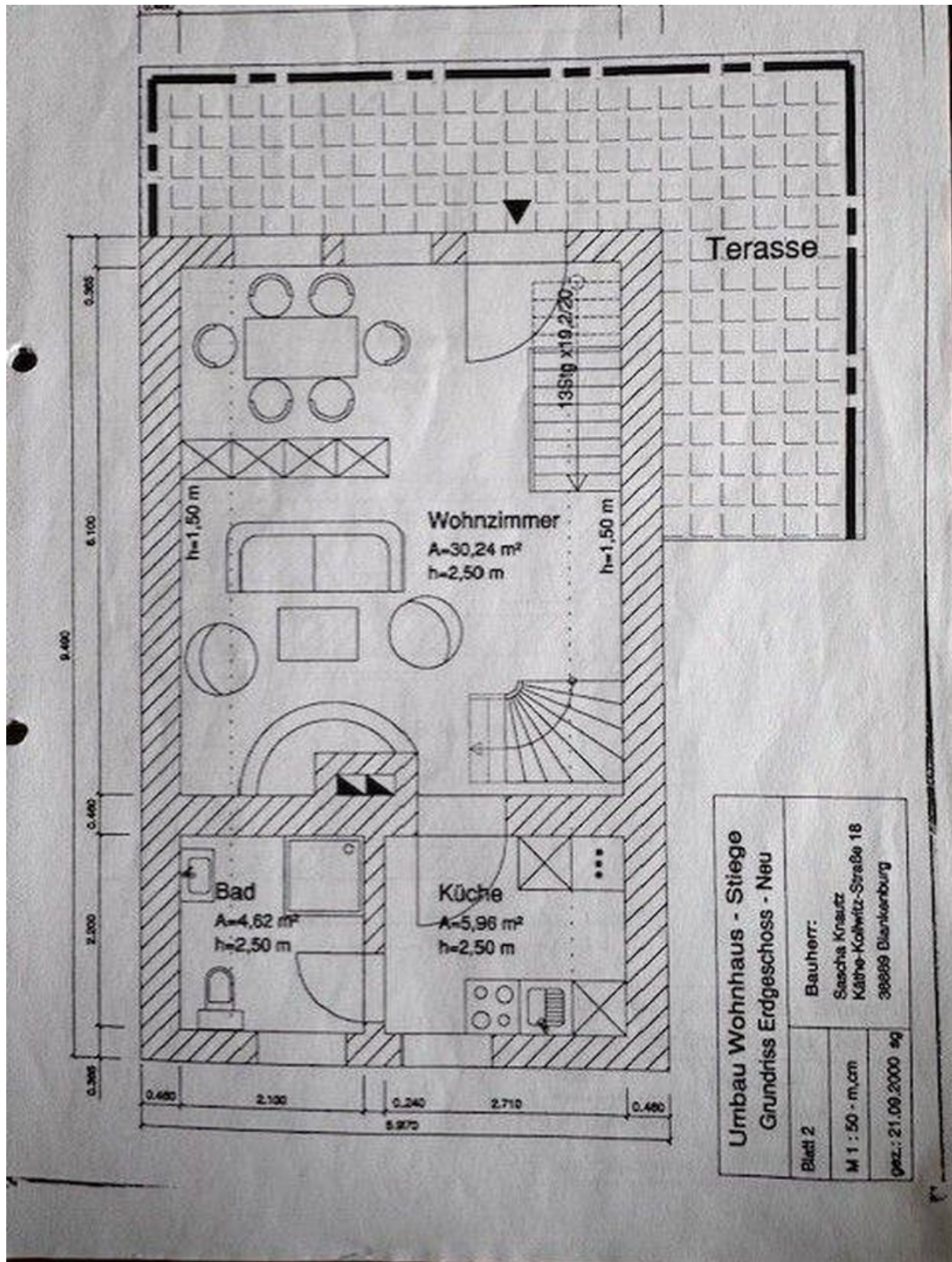
Winterwonderland

# Exposé - Grundrisse



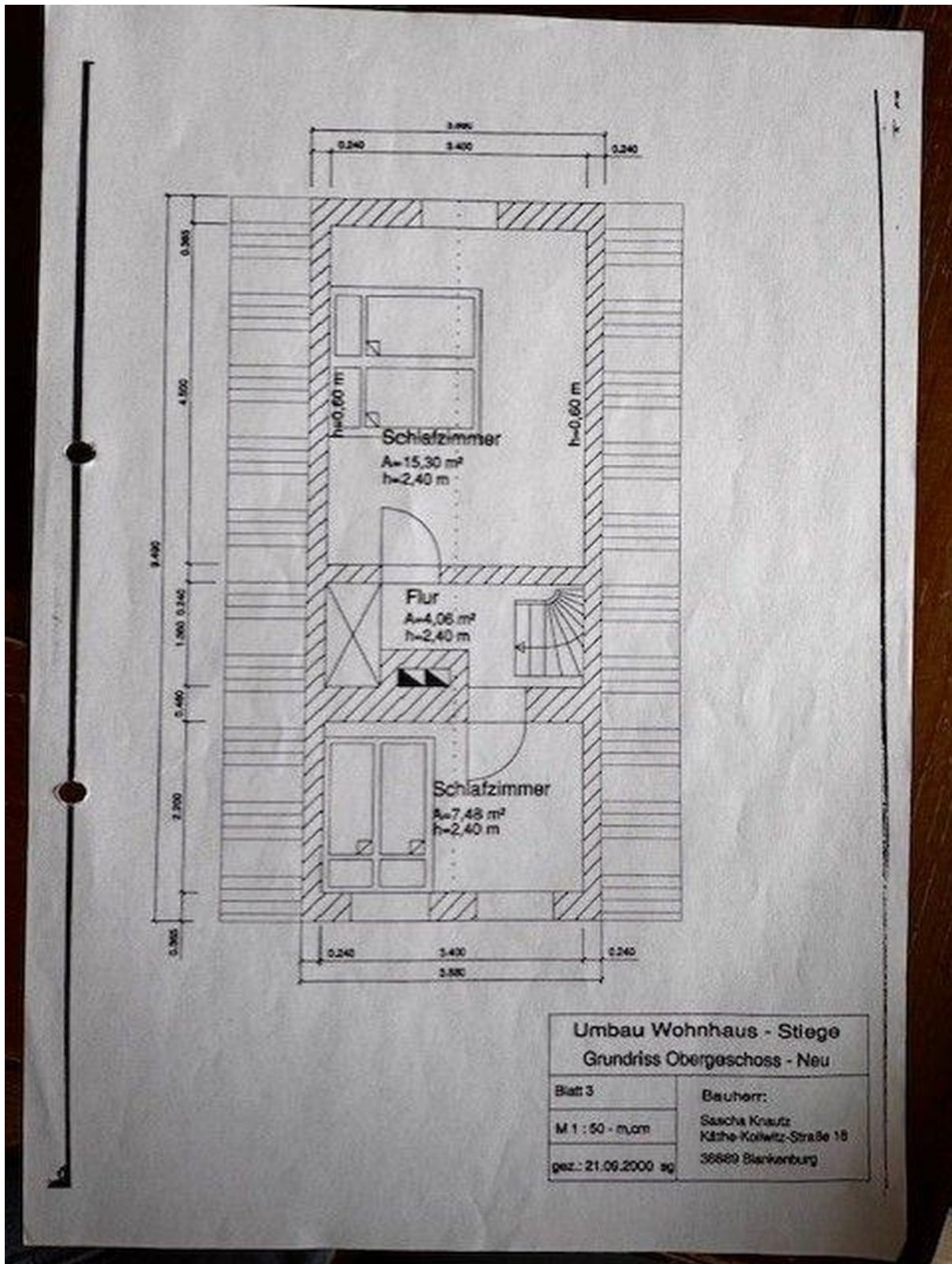
Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss