

## Zweifamilienhaus mit großem Grundstück und Scheune in Westerhausen



1-2 Familienhaus  
Straße des Friedens 351  
D-06502 Thale

**250.000**    **250**    **6**    **673**  
Kaufpreis EUR    Wohnfläche m<sup>2</sup>    Zimmer    Grundstück m<sup>2</sup>

### Preise und Kosten

Kaufpreis EUR	250.000
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Verkäuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis

### Anbieter / Ansprechpartner



**Herr Lars Tägtmeyer**  
Telefon: 03944 / 3607006  
Mobil: 0160 / 94478757  
Kommunikation:



**Tägtmeyer IMMOBILIEN**  
**Lars Tägtmeyer**  
Kreuzstraße 8  
D-38889 Blankenburg (Harz)  
Telefon: 03944 3607006

## Größe und Zustand

Wohnfläche m <sup>2</sup>	250
Nutzfläche m <sup>2</sup>	200
Anzahl Zimmer	6
Grundstück m <sup>2</sup>	673
Anzahl Garagen	1
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1900
Qualität	Einfach

## Kurzexposé

Zweifamilienhaus mit großem Grundstück und Scheune in Westerhausen

Dieses charmante Zweifamilienhaus in Westerhausen bietet viel Platz, eine durchdachte Aufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf zwei großzügigen Wohneinheiten verteilt sich ein attraktives Wohnangebot – ideal für Eigennutzer, Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen.

Eine der beiden Wohnungen ist langfristig vermietet und sorgt für eine stabile Einnahmehasis (5.820€ / Jahr Kaltmiete). Die zweite Wohneinheit steht leer und überzeugt durch großzügige Wohnräume sowie zwei moderne Bäder – perfekt für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Das sonnige Grundstück ist liebevoll angelegt und lädt zum Verweilen ein. Hier finden Gartenliebhaber, Kinder oder Haustiere genügend Raum zur Entfaltung.

Ein weiteres Highlight ist die große Scheune auf dem Grundstück, die neben einer geräumigen Garage auch eine separate Werkstatt bietet. Ob als Hobbyraum, Lagerfläche oder Ausbaureserve – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

Kurzüberblick:

- Zwei großzügige Wohneinheiten, davon eine vermietet
- Freie Wohnung mit zwei Bädern und großzügigem Grundriss
- Sonniges, gepflegtes Grundstück mit viel Potenzial
- Große Scheune mit Garage und Werkstatt
- Zentrale Lage in Westerhausen mit guter Anbindung

Ein ideales Objekt für alle, die Wohnen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf einem Grundstück vereinen möchten.

Weitere aktuelle Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage unter:

<https://taegtmeyer.immo>

## Lage und Infrastruktur

Wohnlage Westerhausen – Natur, Ruhe und gute Anbindung

Westerhausen, ein idyllischer Ortsteil der Stadt Thale im Landkreis Harz, überzeugt durch eine hohe Wohnqualität in naturnaher Umgebung. Geprägt von traditioneller Architektur mit zahlreichen Fachwerkhäusern und umgeben von einer reizvollen Landschaft, bietet der Ort eine besonders lebenswerte Atmosphäre. Die markante Felsformation „Königsstein“, auch bekannt als „Kamelfelsen“, sowie zahlreiche Wander- und Radwege unterstreichen den Erholungswert dieser Lage.

Das Leben in Westerhausen ist von Ruhe und Gemeinschaft geprägt. Ein Freibad, ein Tiergehege mit heimischen und exotischen Tieren sowie das nördlichste Ertragsweingut Sachsen-Anhalts sorgen für Freizeitangebote direkt vor der Haustür. Die geschichtsträchtige St. Stephani-Kirche verleiht dem Ort zudem kulturellen Charme.

Die Infrastruktur ist für einen Ort dieser Größe bemerkenswert gut ausgebaut. Eine Grundschule befindet sich direkt im Ort, weiterführende Schulen sind in der nahen Stadt Thale vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter auch Hofläden mit regionalen Produkten – stehen zur Verfügung.

Auch verkehrstechnisch ist Westerhausen gut angebunden. Die Landesstraße 85 führt durch den Ort und ermöglicht eine zügige Verbindung zu den Städten Quedlinburg und Blankenburg. Die nahe Auffahrt zur A36 stellt eine schnelle Anbindung in Richtung Braunschweig und Bernburg sicher. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien der Harzer Verkehrsbetriebe gewährleistet. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im benachbarten Quedlinburg mit Anschluss an den regionalen Zugverkehr.

Insgesamt bietet Westerhausen eine ideale Wohnlage für all jene, die die Ruhe des ländlichen Raums zu schätzen wissen, ohne auf eine gute Infrastruktur und Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

## Energie und Heizung

Ausstellungsdatum Energieausweis	24.03.2025
Gültig bis	23.03.2035
Ausweisart	Energieverbrauchsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieträger	Erdgas
Energieeffizienzklasse	B
WW-Bemessungsgrundlage	als Mess-/Rechenwert in kWh enthalten
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Baujahr Heizung	2020
<b>Energieverbrauch (EV)</b>	
Kennwert EV kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	59,6
Warmwasser enthalten (EV)	ja

## Bilder





