Nordhausen

Sympathisches Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 25461006

SURFACE HABITABLE: ca. 98 m^2 • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 456 m^2

CODE DU BIEN: 25461006 - 99734 Nordhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25461006 - 99734 Nordhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25461006
Surface habitable	ca. 98 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Salles de bains	2
Année de construction	1936
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25461006 - 99734 Nordhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.01.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	244.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 25461006 - 99734 Nordhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25461006 - 99734 Nordhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25461006 - 99734 Nordhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25461006 - 99734 Nordhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25461006 - 99734 Nordhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25461006 - 99734 Nordhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25461006 - 99734 Nordhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25461006 - 99734 Nordhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25461006 - 99734 Nordhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25461006 - 99734 Nordhausen

Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25461006 - 99734 Nordhausen

Une première impression

Dieses sympathische und modernisierte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1936 bietet eine charmante Kombination aus historischem Flair und modernem Komfort. Mit einer Wohnfläche von ca. 98 m², einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 456 m² und dazugehöriger Doppelgarage eignet sie sich ideal für Familien oder Paare, die ein Zuhause mit qualitativ hochwertiger Ausstattung suchen.

Die Immobilie zeichnet sich durch eine umfassende Modernisierung aus, die 1991 mit der Kernsanierung begann. Im Jahr 1995 wurde die Fassade mit einer Dämmung versehen, um sowohl den Wohnkomfort zu erhöhen als auch die Energieeffizienz zu verbessern. Die Dacheindeckung und zusätzliche Dämmmaßnahmen erfolgten im Jahr 2000, was weitere Vorteile in puncto Energieersparnis und Langlebigkeit der Bausubstanz mit sich brachte.

Besondere Aufmerksamkeit verdient der großzügige Ausbau des Dachgeschosses, der 2012 abgeschlossen wurde. Dieser Bereich kann flexibel als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer genutzt werden und bietet somit zusätzliche Nutzfläche. Ein Highlight ist die 2014 neu angelegte Terrasse, die mit einer Überdachung und einer rollbaren Markise ausgestattet ist. Sie bietet eine erweiterte Wohnfläche im Freien und eignet sich perfekt für gesellige Runden oder entspannte Stunden im Garten.

Die Heizungsanlage wurde 2011 vollständig erneuert und 2021 nochmals umfassend modernisiert, um den neuesten technischen Standards zu entsprechen. Eine zentrale Heizungssteuerung sorgt für eine effiziente und angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus. Im Untergeschoss wurde 2015 zusätzlich ein neues Badezimmer eingebaut, welches mit einer Infrarotkabine ausgestattet ist und somit für zusätzlichen Komfort und Entspannung sorgt.

Das Haus verfügt über ein gepflegtes und funktional gestaltetes Treppenhaus, welches 2011 saniert wurde, um den Wohnstandard weiter zu heben. Die gehobene Ausstattung zeigt sich nicht nur in der Wahl der Materialien und der Qualität der Ausführungen, sondern auch in den gut durchdachten Raumlösungen.

Durch die zentrale Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel bequem zu erreichen. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, was für Familien mit Kindern einen zusätzlichen Vorteil darstellt.

Diese Immobilie stellt eine ideale Kombination aus Tradition und Moderne dar und bietet durch ihre umfassende Modernisierung beste Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von diesem attraktiven Angebot zu machen und die Vorzüge dieser Immobilie kennenzulernen.

CODE DU BIEN: 25461006 - 99734 Nordhausen

Détails des commodités

1991 beginnende Kernsanierung
1995 Fassadendämmung
2000 Dacheindeckung neu und Dämmung
2011 Einbau neue Heizung
2011 Treppenhaus Sanierung
2012 Umbau/Ausbau Dachgeschoß zu größerem Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer
2014 Terrassenherstellung mit Überdachung rollbare Markise
2015 Ausbau neu Badezimmer im Kellergeschoß mit Infrarot Kabine
2024 Heizungswartung groß

CODE DU BIEN: 25461006 - 99734 Nordhausen

Tout sur l'emplacement

Nordhausen, die nördlichste Kreisstadt im Freistaat Thüringen ist nicht nur weit weniger thüringisch als andere Städte im Land, sie war lange Zeit ihres Bestehens, ab 1220 genau 582 lange Jahre freie Reichsstadt und als Zeichen dafür steht unser Roland. Gegründet 927 und damit fast 1.100 Jahre alt, wurde Nordhausen im Jahr 1945 großteils zerstört, ist jedoch zu einer jungen Stadt mit alten Wurzeln erblüht. Teile der uralten Stadtmauer führen um den historischen Stadtkern herum und laden zu immer neuen Erkundungstouren auch für Alteingesessene ein.
Nordhausen ist Hochschulstadt mit internationaler Reputation und Domstadt, der Nordhäuser Dom, so alt wie die Stadt selbst, ist neben dem in der Landeshauptstadt Erfurt der einzige Dom in Thüringen. Nordhausen ist Sitz der Kreisverwaltung und ein Kultur- und Industriezentrum mit Status eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrum in der Region. Die Stadt verfügt über ein ausgebautes Netz für Straßenbahn und von Buslinien im gesamt Landkreis und besitzt ein hochangesehenes Theater, zwei altehrwürdige Gymnasien, zahlreiche Regel- und Grundschulen und Kindertagesstätten. Es gibt mit dem Fußballstadium, der Ballspielhalle, dem großen Schwimmbad, der Tauchstation, dem nahegelegenen Golfplatz in Neustadt und weitere qualitativ hochwertige Sportstätten genauso wie Gaststätten und Veranstaltungsräume aller Couleur, ein Kino und eine große moderne Stadtbibliothek. Nordhausen ist mit 2 Einkaufszentren und vielen Ladengeschäften im Stadtgebiet und zahlreichen Märkten in der Peripherie gut versorgt.
Das Nordhäuser Südharzklinikum ist ein Akutkrankenhaus, akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Jena und der größte Arbeitgeber in Norden Thüringens. Es gibt viele Museen, sehr viele Parks und Grünanlagen, ein großes Schwimmbad für die ganze Familie und mehrere Freibäder. Mit den Kiesteichen erschließen sich im Randgebiet der Stadt ungeahnte Freizeitmöglichkeiten auf, im und unter Wasser. In nördlicher Richtung sind es nur ca. 15 Kilometer bis zum Harz, der mit einer fantastischen Landschaft auf Erkundungen und Entdeckungen wartet. Die Harzer Schmalspurbahn verbindet Nordhausen mit dem Brocken und Wernigerode.

In Nordhausen leben ca. 41.000 Einwohner, die Zahl wächst seit einigen Jahren wieder auch wegen der stetig wachsenden Anzahl junger Menschen, die es nach Nordhausen zieht. Mit der Südharzautobahn A 38 sind Sie direkt mit dem Raum Göttingen bzw. dem boomenden Großraum Halle (Saale)/ Leipzig verbunden, die Landeshauptstadt Erfurt ist in einer guten Stunde zu erreichen. Nordhausen besitzt Bahnanschluss an den Fernverkehr und die Harzer Schmalspurbahn, auch genannt die „Große unter den Kleinen“.

CODE DU BIEN: 25461006 - 99734 Nordhausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 244.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25461006 - 99734 Nordhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ines Baumbach-Weber

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen
Tel.: +49 3631 - 46 08 050
E-Mail: nordhausen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com