

Nordhausen

# Großzügiges Landhaus mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und schönem Grundstück in Nordhausen

Objektnummer: 24461037

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.279 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24461037   |
| Wohnfläche   | ca. 180 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1934       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | Auf Anfrage                                                               |
| Haus                       | Landhaus                                                                  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2008                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |

Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 248.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.02.2034     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1994           |

Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Ein erster Eindruck

Zuhause auch im Alter durch Erweiterung und mit Ausbaupotenzial

Dieses gepflegte Landhaus, massiv mit zweischaligen Außenwänden und Luftschicht erbaut im Jahr 1934 und in den Jahren 1994 bis 1996 umfangreich kernsaniert, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> genügend Raum für individuelle Wohnwünsche. Allein mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoß mit ebenerdigen großzügigen Zu- und Austritten zur Ost-, Süd- und Westseite. Aufgeteilt in insgesamt sechs Zimmer, davon zwei Badezimmer, stellt diese Immobilie nicht nur ausreichend Platz zur Verfügung, sondern auch eine charmante Verbindung von Tradition und Moderne.

Die großzügige Grundstücksfläche von ca. 1279 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Gestaltungsoptionen und weiteres Ausbaupotenzial, insbesondere auf der vorbereiteten Fläche an der Südseite, die sich ideal für einen Wintergarten oder ähnliche Erweiterungen eignet. Ein besonderer Vorteil ist die ebenerdige Wohnflächenerweiterung auf der Ostseite, die zwischen 2006 und 2008 realisiert wurde. Diese Erweiterung um ca. 60 m<sup>2</sup> ist besonders für seniorengerechtes Wohnen geeignet und umfasst ein großes Badezimmer, das zusätzlichen Komfort bietet.

Das gesamte Erdgeschoss ist mit Fenster- und Balkon/Terrassentüren ausgestattet, die in Rollladenkästen eingelassen sind, um jederzeit für den nötigen Sicht- und Sonnenschutz zu sorgen. Die Zentralheizung liefert in der gesamten Immobilie eine angenehme Wärme und trägt zur behaglichen Wohnatmosphäre bei.

Das Landhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand, wobei die letzte umfassende Modernisierung 2008 erfolgte. Die Ausstattung ist als normal einzustufen und entspricht den Anforderungen an komfortables ländliches Wohnen. Die Ausstattungsmerkmale und der Zustand der Immobilie sprechen für sich und machen sie zu einem soliden Angebot.

Diese Immobilie bietet nicht nur ausreichend Raum für eine Familie, sondern ist auch hervorragend geeignet für diejenigen, die Platz für Hobby und Freizeit suchen oder ein Mehrgenerationenhaus in Betracht ziehen. Eine Terrasse lädt dazu ein, den Ausblick ins Grüne zu genießen und bildet einen weiteren Rückzugsort im Freien.

Potenzielle Käufer werden die gelungene Kombination aus historischer Substanz und modernen Annehmlichkeiten zu schätzen wissen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von der Vielseitigkeit und dem Potenzial dieser

Immobilie zu überzeugen. Hier finden Sie genug Raum für Ihre persönlichen Wohnideen in einer ländlichen Umgebung - am Rande der Stadt Nordhausen.

Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Ausstattung und Details

umfängliche Kernsanierung und Modernisierung aus den Jahren 1994 bis 1996,  
komplette Erdgeschoß mit Fenster und Balkon/Terrassentüren Ausstattung mit  
Rollladenkästen, Erweiterungsbau Ostseite mit Anbau aus den Jahren 2006 bis 2008 mit  
Wohnflächenerweiterung von ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großem Badezimmer, Potenzial  
der vorbereiteten Fläche an der Südseite zum Ausbau Wintergarten o.ä.  
ausbaufähiger Wintergarten an der Südfassade sowie Kellergeschoß-Mitnutzung  
aufgrund der Größe zu erweiterten Zwecken  
größere Doppelgarage mit Anbau Werkstatt für mehrere und größere PKW geeignet

Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Alles zum Standort

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 größtenteils 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 Oberzentrums in der Region. Die Stadt verfügt über ein ausgebautes Netz für Straßenbahn und von Buslinien im gesamten Landkreis und besitzt ein hochangesehenes Theater, zwei altherwürdige Gymnasien, zahlreiche Regel- und Grundschulen und Kindertagesstätten. Es gibt mit dem Fußballstadion, 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 Südharzkrankenhaus 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“.

Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.2.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 248.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: [nordhausen@von-poll.com](mailto:nordhausen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)