

Nordhausen

Stilvolle, modernisierte Doppelhaushälfte in Nordhausen Salza – top Lage, viel Platz, charmant.

Property ID: 24461028



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 330.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 202 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 416 m²

Property ID: 24461028 - 99734 Nordhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24461028 - 99734 Nordhausen

At a glance

Property ID	24461028
Living Space	ca. 202 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1930
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	330.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24461028 - 99734 Nordhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	04.07.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	180.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 24461028 - 99734 Nordhausen

The property



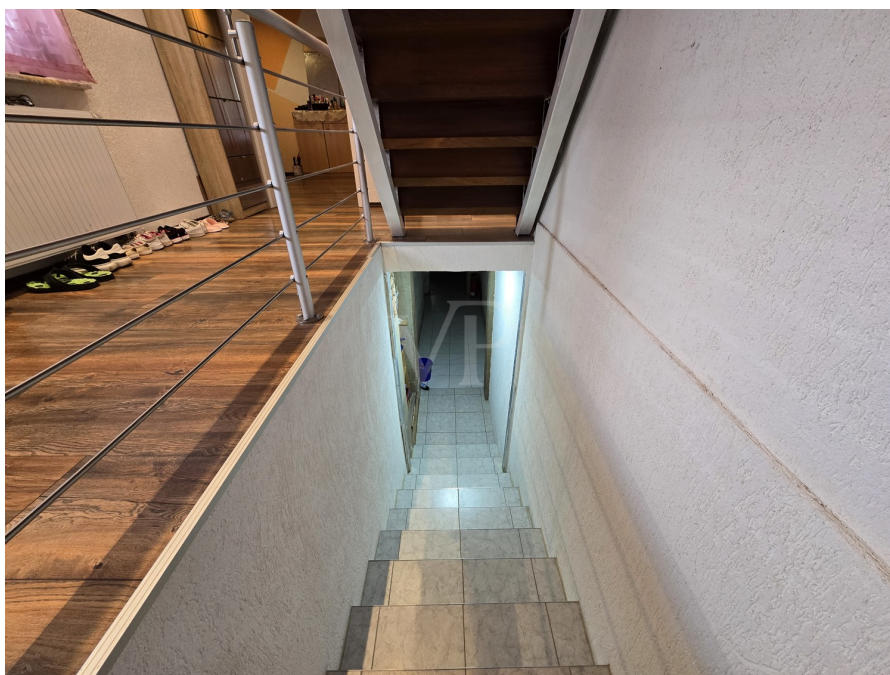
Property ID: 24461028 - 99734 Nordhausen

The property



Property ID: 24461028 - 99734 Nordhausen

The property



Property ID: 24461028 - 99734 Nordhausen

The property



Property ID: 24461028 - 99734 Nordhausen

The property



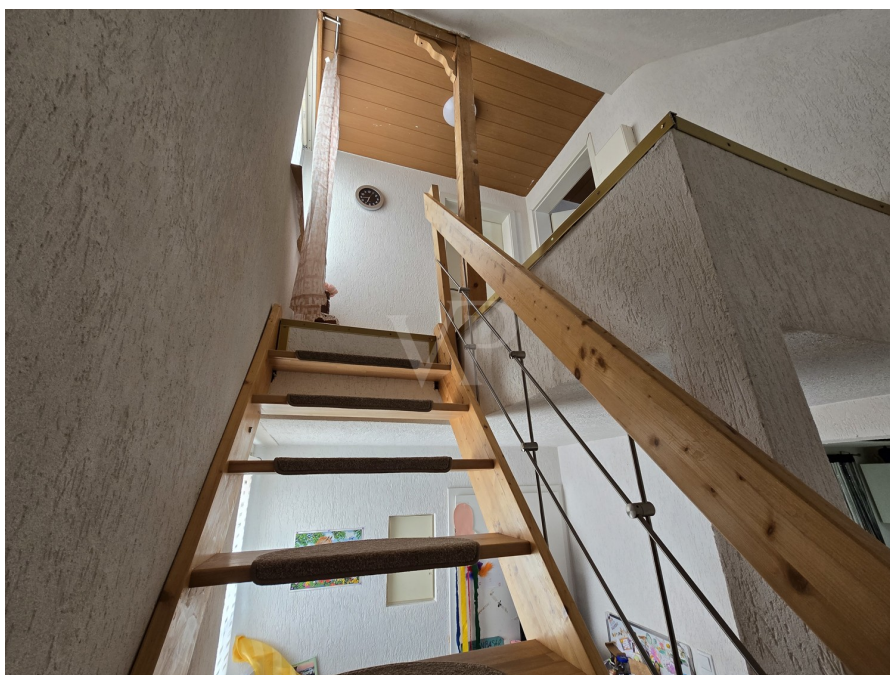
Property ID: 24461028 - 99734 Nordhausen

The property



Property ID: 24461028 - 99734 Nordhausen

The property



Property ID: 24461028 - 99734 Nordhausen

The property



Property ID: 24461028 - 99734 Nordhausen

The property



Property ID: 24461028 - 99734 Nordhausen

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24461028 - 99734 Nordhausen

A first impression

Geräumige solide und modernisierte Doppelhaushälfte mit großer Südterrasse und schönem Garten Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1930 massiv erbaut bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200 m² und einem Grundstück von ca. 415 m² eine ideale Wohnmöglichkeit für Familien oder Paare, die Wert auf viel Platz legen. Nach einer Kernsanierung 1996 und umfänglichen neuen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten 2020 bis ins Jahr 2024 präsentiert sich die Immobilie im Zustand nahe eines Erstbezugs. Beim Betreten des Hauses durch den einladenden und überdachten Eingangsbereich eröffnet sich ein gelungenes Raumkonzept, das durch moderne Lichttechnik besticht. Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer. Der angrenzende Essbereich ist ideal für gesellige Runden oder gemütliche Familienessen. Das Obergeschoss beherbergt als Maisonette mehrere Schlafzimmer, die durch ihre guten Lichtverhältnisse und durchdachten Stauräume überzeugen. Hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort. Zwei stilvoll gestaltete Badezimmer, ausgestattet mit modernen Armaturen, Duschen und einer Badewanne, sorgen für angenehmen Komfort. Die Sanierung wurde mit viel Liebe zum Detail durchgeführt, um hohem und angenehmen Wohnkomfort zu gewährleisten. Ein weiterer Hingucker, die große im Süden angrenzende überdachte Terrasse mit ca. 25 m². Der Außenbereich des Hauses bietet ebenfalls zahlreiche Möglichkeiten. Die neu angelegte Zufahrt mit neuer und schöner Hofversiegelung und Doppelgarage ermöglicht bequemes Parken. Der gepflegte Garten als auch der Hof lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein und bietet ausreichend Platz für Spiel, Spaß und Gartenliebhaber. Die Lage der Immobilie vereint die Vorteile einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zum Zentrum Nordhausens, was den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv macht. Diese Doppelhaushälfte bietet durch ihre umfassende Modernisierung und den großzügigen Platz ein attraktives Zuhause.

Property ID: 24461028 - 99734 Nordhausen

Details of amenities

1996 1. Kernsanierung

2020 2. Kernsanierung mit Hauselektrik neu und Sanierung/Überholung Heizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung, Elektronik und Austausch Heizkörper

2023 Hofversiegelung

Property ID: 24461028 - 99734 Nordhausen

All about the location

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“.

Property ID: 24461028 - 99734 Nordhausen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 180.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 24461028 - 99734 Nordhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ines Baumbach-Weber

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: nordhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com