

Nordhausen / Bielen

# Geräumiges Familienhaus mit großem Garten in Stadtnähe

Objektnummer: 24461017

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 616 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24461017 - 99734 Nordhausen / Bielen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24461017 - 99734 Nordhausen / Bielen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24461017
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1908
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	199.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24461017 - 99734 Nordhausen / Bielen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	176.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.05.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24461017 - 99734 Nordhausen / Bielen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461017 - 99734 Nordhausen / Bielen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461017 - 99734 Nordhausen / Bielen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461017 - 99734 Nordhausen / Bielen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24461017 - 99734 Nordhausen / Bielen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461017 - 99734 Nordhausen / Bielen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461017 - 99734 Nordhausen / Bielen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461017 - 99734 Nordhausen / Bielen

## Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> viel Platz für eine Familie mit gehobenen Ansprüchen. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 616 m<sup>2</sup> bietet das Haus genügend Raum für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten im Freien. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, die sich auf zwei bis drei Etagen verteilen. Zwei moderne Badezimmer sorgen dafür, dass es morgens und abends kein Gedränge gibt. Die Zentralheizung wurde im Jahr 2013 komplett erneuert, so dass die Wärmeversorgung effizient und modern ist. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und spiegelt sich in jedem Raum des Hauses wider. Die moderne Küche lädt zum Kochen und Genießen ein, während das geräumige Wohnzimmer mit großen Fenstern viel Tageslicht einfängt. Die Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für erholsame Nächte und sind dank der modernen Gestaltung echte Wohlfühloasen. Ein zusätzliches Arbeitszimmer oder Gästezimmer komplettiert das Raumangebot. Der Garten umgibt das Haus mit viel Grün und bietet Raum für individuelle Gestaltungswünsche. Eine Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein und bietet Platz für gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine bequeme Alltagsbewältigung. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft. Zusammenfassend handelt es sich bei diesem Einfamilienhaus um eine moderne und gepflegte Immobilie, die viel Platz und Komfort für eine Familie bietet. Die gelungene Kombination aus traditionellem Charme und zeitgemäßer Ausstattung macht dieses Haus zu einem attraktiven Angebot für anspruchsvolle Käufer.

Objektnummer: 24461017 - 99734 Nordhausen / Bielen

## 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 Südharz-Klinikum 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: 24461017 - 99734 Nordhausen / Bielen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 176.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. 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 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.

Objektnummer: 24461017 - 99734 Nordhausen / Bielen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a Nordhausen  
E-Mail: nordhausen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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