

Nordhausen / Krimderode

# Gemütliche größere Stadtwohnung in zentraler Lage mit Balkon

Objektnummer: 24461023

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 170.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24461023 - 99734 Nordhausen / Krimderode

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

Objektnummer: 24461023 - 99734 Nordhausen / Krimderode

## Auf einen Blick

Objektnummer	24461023	Kaufpreis	170.000 EUR
Wohnfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2022
Baujahr	1996	Zustand der Immobilie	modernisiert
Stellplatz	1 x Freiplatz	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24461023 - 99734 Nordhausen / Krimderode

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	04.07.2034	Endenergie- verbrauch	85.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie- Effizienzklasse	C

Objektnummer: 24461023 - 99734 Nordhausen / Krimderode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461023 - 99734 Nordhausen / Krimderode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461023 - 99734 Nordhausen / Krimderode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461023 - 99734 Nordhausen / Krimderode

## Die Immobilie





Objektnummer: 24461023 - 99734 Nordhausen / Krimderode

## Die Immobilie



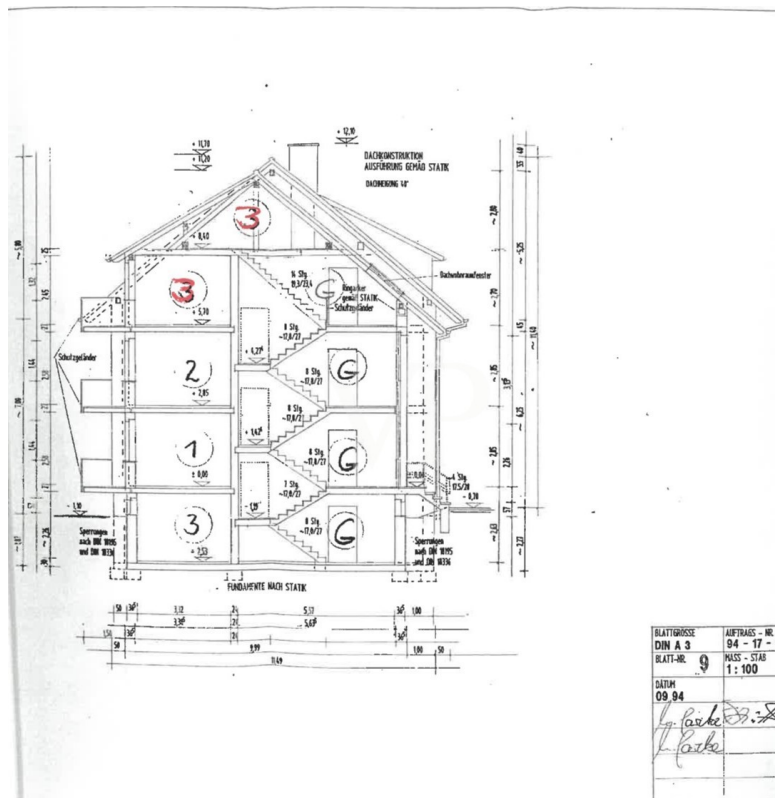
Objektnummer: 24461023 - 99734 Nordhausen / Krimderode

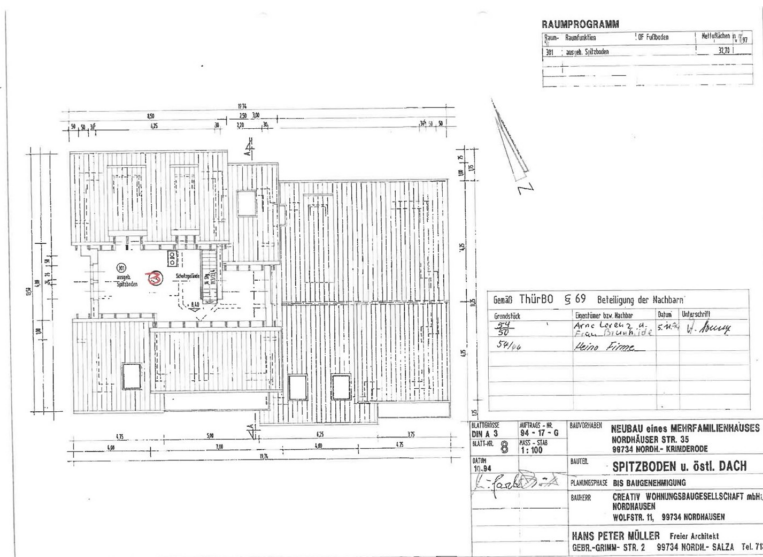
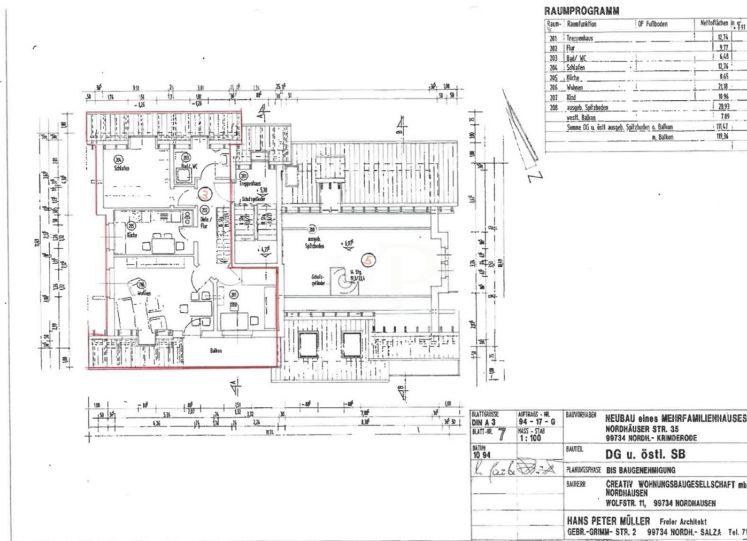
## Die Immobilie

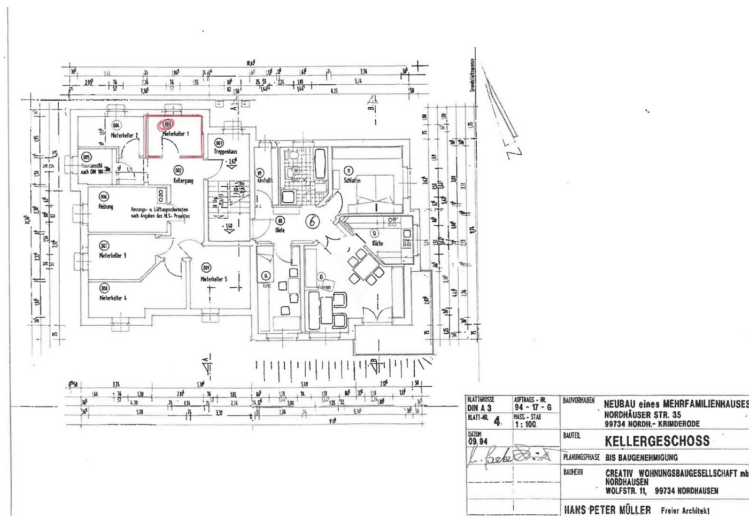


Objektnummer: 24461023 - 99734 Nordhausen / Krimderode

## 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: 24461023 - 99734 Nordhausen / Krimderode

## Ein erster Eindruck

Die moderne Maisonette-Wohnung ist ca. 93 m<sup>2</sup> groß und befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1996, das kürzlich umfassend modernisiert wurde. Im Jahr 2022 wurde die Heizungsanlage erneuert, was zu einem energiesparenden und effizienten Betrieb führt. Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Das Objekt erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt mit einer gehobenen Ausstattungsqualität. Der offene Grundriss im unteren Wohnbereich schafft ein luftiges und einladendes Ambiente. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende und verfügt über große Fenster, die für viel Tageslicht sorgen. Die Küche ist modern und mit hochwertigen Geräten ausgestattet, ideal für die Zubereitung leckerer Mahlzeiten. Im oberen Stockwerk befinden sich ein zweites Wohnzimmer mit abgetrenntem Arbeitszimmer, die alle ausreichend groß sind, um neben Arbeit auch Ruhe und Erholung zu finden. Das Badezimmer ist ebenfalls modernisiert und verfügt über eine Komfortausstattung mit einer ebenerdigen großzügigen Dusche. Die Maisonette-Wohnung liegt in einer attraktiven Wohngegend und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Nähe. Ein Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet einen schönen Ausblick auf die Umgebung. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Insgesamt präsentiert sich diese modernisierte Maisonette-Wohnung als ideales Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer komfortablen und gut ausgestatteten Immobilie sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung.

Objektnummer: 24461023 - 99734 Nordhausen / Krimderode

## 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: 24461023 - 99734 Nordhausen / Krimderode

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 85.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Die Energieeffizienzklasse ist C.  
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: 24461023 - 99734 Nordhausen / Krimderode

## 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)