

Nordhausen

# Modernisiertes Eigenheim mit Sauna, PV-Anlage und neuer Terrasse

Objektnummer: 25461002



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 858 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25461002 - 99734 Nordhausen

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

Objektnummer: 25461002 - 99734 Nordhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25461002	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	neuwertig
Baujahr	1936	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25461002 - 99734 Nordhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	177.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.01.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021



Objektnummer: 25461002 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461002 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie





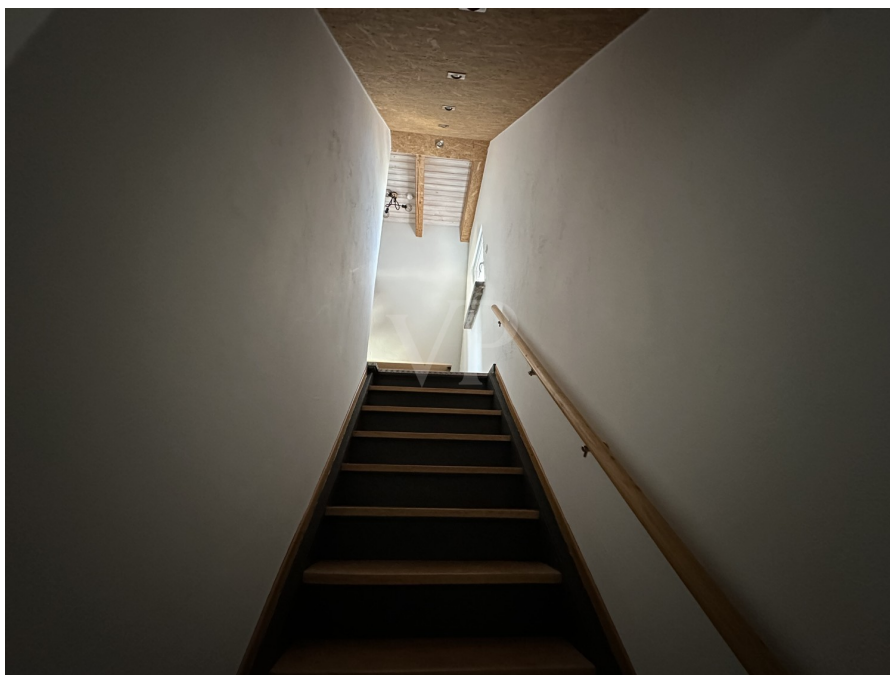
Objektnummer: 25461002 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461002 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25461002 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461002 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25461002 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie





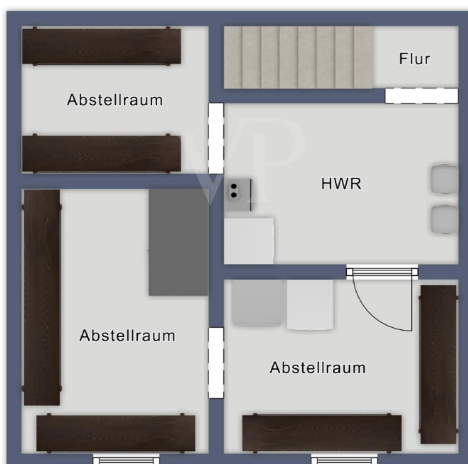
Objektnummer: 25461002 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461002 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25461002 - 99734 Nordhausen**

## Ein erster Eindruck

Modernisiertes Eigenheim mit Sauna, PV-Anlage und neuer Terrasse Zum Verkauf steht ein stilvolles Einfamilienhaus, das im Jahr 1930 errichtet wurde und mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> überzeugt. Die Immobilie befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 858 m<sup>2</sup>, das zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Dank umfangreicher Modernisierungen präsentiert sich das Objekt in einem neuwertigen Zustand und weist eine gehobene Ausstattung auf, die den Anforderungen moderner Wohnstandards gerecht wird. Die zentrale Beheizung erfolgt über eine effiziente Gas-Brennwert-Therme, die 2021 vollständig erneuert wurde. Ein besonderer Pluspunkt ist die im Jahr 2018 installierte Photovoltaikanlage mit Speicher, die einen nachhaltigen Energieverbrauch unterstützt. Ebenfalls erwähnenswert ist der kürzlich im Jahr 2024 erneuerte Kamin im Wohnzimmer, der mit einem modernen Rußfilter ausgestattet ist und für behagliche Stunden sorgt. Bereits im Jahr 2003 erhielt das Haus eine neue Dacheindeckung, was seine solide Bausubstanz unterstreicht. In den Jahren 2017 und 2018 erfuhr die Immobilie eine wertvolle Erweiterung durch einen Neubau von etwa 40 bis 50 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine großzügige Terrasse bzw. einen Freisitz, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Diese Erweiterungen schaffen zusätzlichen Raum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Besonderer Hingucker sind die sanierten Außenanlagen, die 2020 durch den Aufbau einer Sauna und eines Wellnessbereichs aufgewertet wurden. Für umweltbewusste Käufer bietet die im Jahr 2021 eingebaute E-Autoladestation mit einer modernen Wallbox zusätzlichen Komfort und Zukunftssicherheit für die Elektromobilität. Der Westgiebel des Hauses wurde 2019 aufwändig saniert und im Zuge dessen strukturell verstärkt sowie zusätzlich gedämmt, um eine optimierte Energieeffizienz zu gewährleisten. Im Jahr 2023 erfolgte die Sanierung und Modernisierung des Badezimmers, das nun den Ansprüchen heutigen Komforts gerecht wird. Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und funktional, sodass sie sowohl den Bedürfnissen von Familien als auch von Paaren oder Einzelpersonen gerecht wird. Die neuwertige Ausstattung in Kombination mit der charmanten Bauweise der 1930er Jahre verleiht der Immobilie ein einzigartiges Wohnambiente.



**Objektnummer: 25461002 - 99734 Nordhausen**

## Ausstattung und Details

- 2003 neue Dacheindeckung
- 2017 Erweiterung mit Neubau ca. 40 bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2018 Erweiterung am Neubau mit großzügiger Terrasse/Freisitz
- 2018 Einbau PV-Anlage mit Speicher
- 2019 Sanierung Westgiebel mit Verstärkung Unterbau mit zusätzlicher Dämmung
- 2020 Erweiterung Außenanlagen aufwertung mit Sauna und Wellness
- 2021 Austausch und Neueinbau E-Autoladestation mit neuer Wallbox
- 2021 Austausch Heizungsanlage mit neuer Gas-Brennwert-Therme
- 2023 Sanierung und Modernisierung Badezimmer
- 2024 Austausch im Wohnzimmer neuer Kamin mit Rußfilter

Objektnummer: 25461002 - 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: 25461002 - 99734 Nordhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 177.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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: 25461002 - 99734 Nordhausen

## 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)