

Nordhausen

Gemütliches EFH mit schönem Gartengrundstück mittig in Nordhausen

????????? ??????????: 25461001



????? ??????: 188.000 EUR • ??????????: ca. 110 m² • ?????????: 4 • ??????? ?????: 405 m²

???????? ??????????: 25461001 - 99734 Nordhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25461001 - 99734 Nordhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25461001	????? ???????	188.000 EUR
????????????	ca. 110 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	1		
????? ?????????????	1900		
?????? ?????????????	2 x ???????	????? ?????????????	2017
		?????????	???????
		????????????	
		????????	WC ?????????????, ?????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25461001 - 99734 Nordhausen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	314.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.11.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2017

???????? ??????????: 25461001 - 99734 Nordhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25461001 - 99734 Nordhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25461001 - 99734 Nordhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25461001 - 99734 Nordhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25461001 - 99734 Nordhausen

?? ?????????



??????? ????????: 25461001 - 99734 Nordhausen

??? ?????? ???????????

Vielseitig erweiterbares Zuhause mit modernisierter Ausstattung und Potential Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1900 bietet Ihnen ca. 110 m² Wohnfläche auf einem ca. 405 m² großen Grundstück. Die Immobilie besticht durch ihren klassischen Charme und eine moderne Ausstattung auf normalem Niveau, wodurch sie sich ideal als Wohnsitz für Familien oder Paare eignet. Das Erdgeschoss des Hauses verfügt über eine einladende Wohnfläche, die in insgesamt vier Zimmer unterteilt ist. Diese Raumaufteilung bietet genügend Platz für diverse Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Wohn-, Arbeits- oder Schlafraum. Das Herzstück stellt das großzügige Wohnzimmer dar, das durch seine fensterreiche Gestaltung viel natürliches Licht einfängt und so eine angenehme Atmosphäre schafft. An das Wohnzimmer schließen sich direkt die Küche sowie der Essbereich an, was kurze Wege und eine bequeme Nutzung bietet. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und bietet allen wesentlichen Komfort. Eine Zentralheizung, die im Jahr 2017 erneuert wurde, sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus. Die neue Heizung trägt zur Energieeffizienz der Immobilie bei und spiegelt den gepflegten Zustand der Immobilie wider. Die Grundstücksfläche von ca. 405 m² bietet Raum für Gartenaktivitäten oder einfach zum Entspannen im Freien. Hier lässt sich nach Ihren Vorstellungen eine grüne Oase gestalten, sei es durch eine Terrasse, einen Gemüsegarten oder eine Spielfläche für Kinder. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die Dachgeschossfläche, die bereits für einen Innenausbau vorbereitet wurde. Dabei sind Dämmung und Trockenbauarbeiten zur Erweiterung der Wohnfläche bereits in die Wege geleitet. Diese Option eröffnet die Möglichkeit, die Wohnfläche durch vier zusätzliche Zimmer zu vergrößern und so den Wohnraum individuell nach Ihren Wünschen zu gestalten. Zu den durchgeführten Modernisierungen zählt neben der Heizungserneuerung auch eine Kernsanierung, die 1996 vorgenommen wurde. Alle öffentlichen Anschlüsse sind seit 2016 vorhanden, was für eine zeitgemäße Infrastruktur sorgt. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, was regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen widerspiegelt. Der neue Eigentümer hat die Möglichkeit, mit wenig Aufwand direkt einzuziehen und die Vorzüge des Hauses zu genießen.

???????? ??????????: 25461001 - 99734 Nordhausen

????????????????? ??? ??????????

Kernsanierung 1996

öffentlicher Anschluß 2016

Heizungserneuerung 2017

Dachgeschoss Innenausbau Vorbereitung Dämmung, Trockenbau für Erweiterung

Wohnraum optional mit ca. 4 zusätzlichen Zimmern

???????? ??????????: 25461001 - 99734 Nordhausen

??? ??? ??? ????????????

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“.

??????? ???????: 25461001 - 99734 Nordhausen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 314.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

???????? ??????????: 25461001 - 99734 Nordhausen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ines Baumbach-Weber

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com