

Nordhausen / Steinbrücken

# Schön gelegenes großzügiges EFH mit schönem Gartengrundstück Sundhausen/Nordhausen

????????? ??????????: 25461003



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

???? ??????: 160.000 EUR • ??????????: ca. 134 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 773 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25461003 - 99734 Nordhausen / Steinbrücken

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

???????? ??????????: 25461003 - 99734 Nordhausen / Steinbrücken

?? ??? ??????

???????? ??????????	25461003	????? ???????	160.000 EUR
????????????	ca. 134 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	9	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	3		
????? ?????????????	1958		
?????? ?????????????	1 x ???????	????? ?????????????	2021
		?????????	????????
		????????????	
		?????????	??????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25461003 - 99734 Nordhausen / Steinbrücken

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ??????????????	???????	????????? ????????	248.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	18.11.2034	???????????????	
?????????????????????		???????????????	G
?????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????	
		????? ????????????????	1996
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ?????????: 25461003 - 99734 Nordhausen / Steinbrücken

?? ?????????



???????? ?????????: 25461003 - 99734 Nordhausen / Steinbrücken

?? ?????????



???????? ?????????: 25461003 - 99734 Nordhausen / Steinbrücken

?? ?????????



???????? ??????????: 25461003 - 99734 Nordhausen / Steinbrücken

?? ?????????





???????? ????????: 25461003 - 99734 Nordhausen / Steinbrücken

?? ????????



???????? ??????????: 25461003 - 99734 Nordhausen / Steinbrücken

?? ?????????



???????? ??????????: 25461003 - 99734 Nordhausen / Steinbrücken

?? ?????????



???????? ????????: 25461003 - 99734 Nordhausen / Steinbrücken

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ?????????????.

??????? ???????: 25461003 - 99734 Nordhausen / Steinbrücken

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

Charmanter Altbau mit moderner Ausstattung und Carport Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1958 erbaut und seitdem stetig modernisiert wurde. Mit einer Wohnfläche von etwa 134 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 773 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare, die Raum zur Entfaltung suchen. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, die für gleichmäßige Wärme in allen Räumen sorgt. Die Ausstattungsqualität entspricht dem üblichen Standard, was einen soliden Wohnkomfort garantiert. Im Jahr 1996 wurden umfangreiche Kernsanierungsmaßnahmen am gesamten Objekt durchgeführt, um die Wertigkeit und Funktionalität des Hauses zu verbessern. Eine neue Küche, die 2000 vollständig eingebaut wurde, bietet modernen Komfort und ist ideal für die Zubereitung von Mahlzeiten sowohl im Alltag als auch bei besonderen Anlässen. Im Obergeschoss wurde 2014 eine Dachsanierung durchgeführt, bei der sowohl die Dacheindeckung erneuert als auch Wärmedämmmaßnahmen umgesetzt wurden. Diese Maßnahmen tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei und fördern ein angenehmes Wohnklima. Der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz wurde 2018 erneuert und komplettiert, was nicht nur der Umwelt zugutekommt, sondern auch den heutigen Standards entspricht. Im selben Jahr wurde eine Teilsanierung des Badezimmers vorgenommen, die eine Modernisierung der sanitären Anlagen mit sich brachte. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der im Jahr 2020 errichtete Carport, der einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet und zusätzlichen Stauraum schafft. Die Raumaufteilung im Inneren des Hauses ist gut durchdacht und ermöglicht eine flexible Nutzung der Flächen. Helle und freundlich gestaltete Zimmer sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Das großzügige Grundstück bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich, von der Anlage eines Gartens bis zur Schaffung von Freizeitbereichen im Freien. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Infrastruktur der Umgebung. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind in kurzer Distanz erreichbar, was den Standort sowohl für Familien als auch für Pendler attraktiv macht. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus eine solide Grundlage für ein behagliches Zuhause mit einem guten Maß an Privatsphäre und ausreichend Platz sowohl im Innen- als auch im Außenbereich. Die vielfältigen Modernisierungen und die gepflegte Bausubstanz machen dieses Objekt zu einer attraktiven Option für potenzielle Käufer.

??????? ???????: 25461003 - 99734 Nordhausen / Steinbrücken

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

- 1986 Einbau hochwertiger Holz-Aluminium-Fenster 2-fach Isolierverglasung
- 1996 teilweise Kernsanierungsmaßnahmen am gesamten Objekt, Hauselektrik KG/EG teilweise Erneuerung, DG Elektrik neu
- 2000 Kucheneinbau komplett neu, 2020 Austausch Modernisierung techn. Geräte
- 2014 Dachsanierung Dacheindeckung neu mit Wärmedämmmaßnahmen Decke Obergeschoß
- 2019 Anschluss neu und komplett an das öffentliche Abwassernetz
- 2018 DG Badsanierung und Modernisierung
- 2020 Nebengelass/Werkstatt Elektrik komplett neu/mit Starkstrom Anschluß/Versorgung
- 2021 Errichtung Carport für bis zu ca. 2 PKW

??????? ????????: 25461003 - 99734 Nordhausen / Steinbrücken

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

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“.



??????? ???????: 25461003 - 99734 Nordhausen / Steinbrücken

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 248.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

???????? ??????????: 25461003 - 99734 Nordhausen / Steinbrücken

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

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

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)