

Nordhausen

Modernisiertes Eigenheim mit Sauna, PV-Anlage und neuer Terrasse

Número da propriedade: 25461002



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 295.000 EUR • ÁREA: ca. 130 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 858 m²

Número da propriedade: 25461002 - 99734 Nordhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25461002 - 99734 Nordhausen

Numa vista geral

Número da propriedade	25461002	Preço de compra	295.000 EUR
Área	ca. 130 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2024
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1936	Móveis	Terraço, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25461002 - 99734 Nordhausen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	177.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.01.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 25461002 - 99734 Nordhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25461002 - 99734 Nordhausen

O imóvel



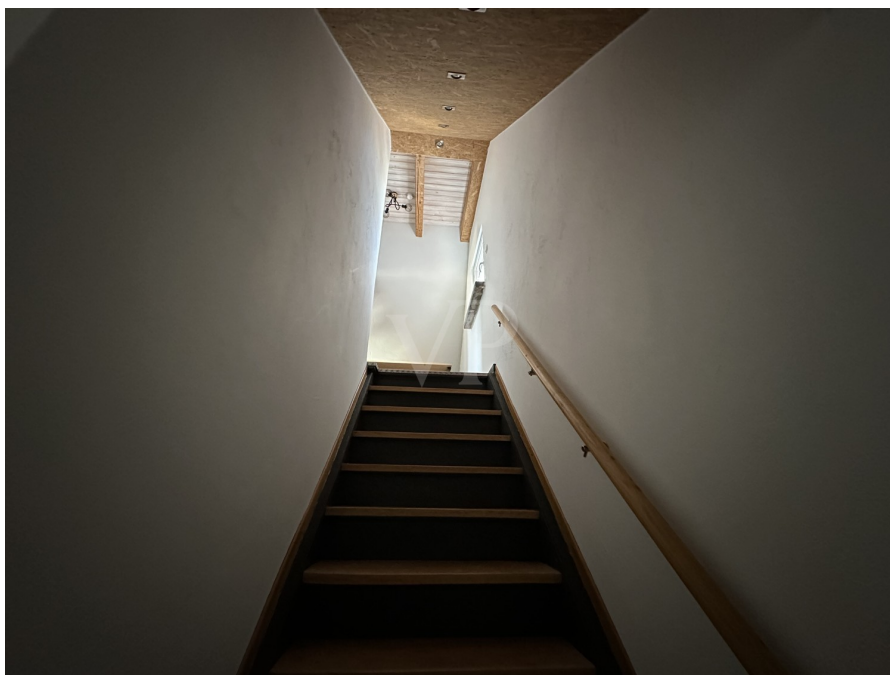
Número da propriedade: 25461002 - 99734 Nordhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25461002 - 99734 Nordhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25461002 - 99734 Nordhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25461002 - 99734 Nordhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25461002 - 99734 Nordhausen

O imóvel



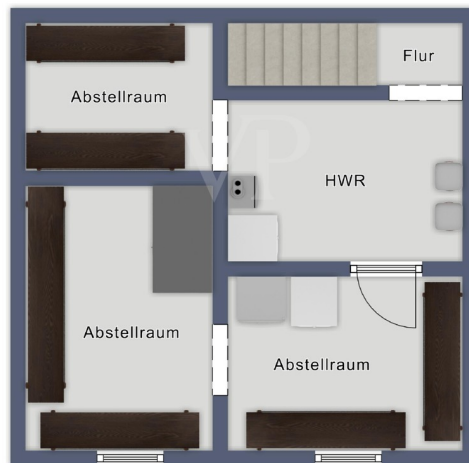
Número da propriedade: 25461002 - 99734 Nordhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25461002 - 99734 Nordhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25461002 - 99734 Nordhausen

Uma primeira impressão

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 m² überzeugt. Die Immobilie befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 858 m², 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 m², 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.

Número da propriedade: 25461002 - 99734 Nordhausen

Detalhes do equipamento

- 2003 neue Dacheindeckung
- 2017 Erweiterung mit Neubau ca. 40 bis 50 m² 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

Número da propriedade: 25461002 - 99734 Nordhausen

Tudo sobre a localização

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“.

Número da propriedade: 25461002 - 99734 Nordhausen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 177.00 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25461002 - 99734 Nordhausen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ines Baumbach-Weber

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com