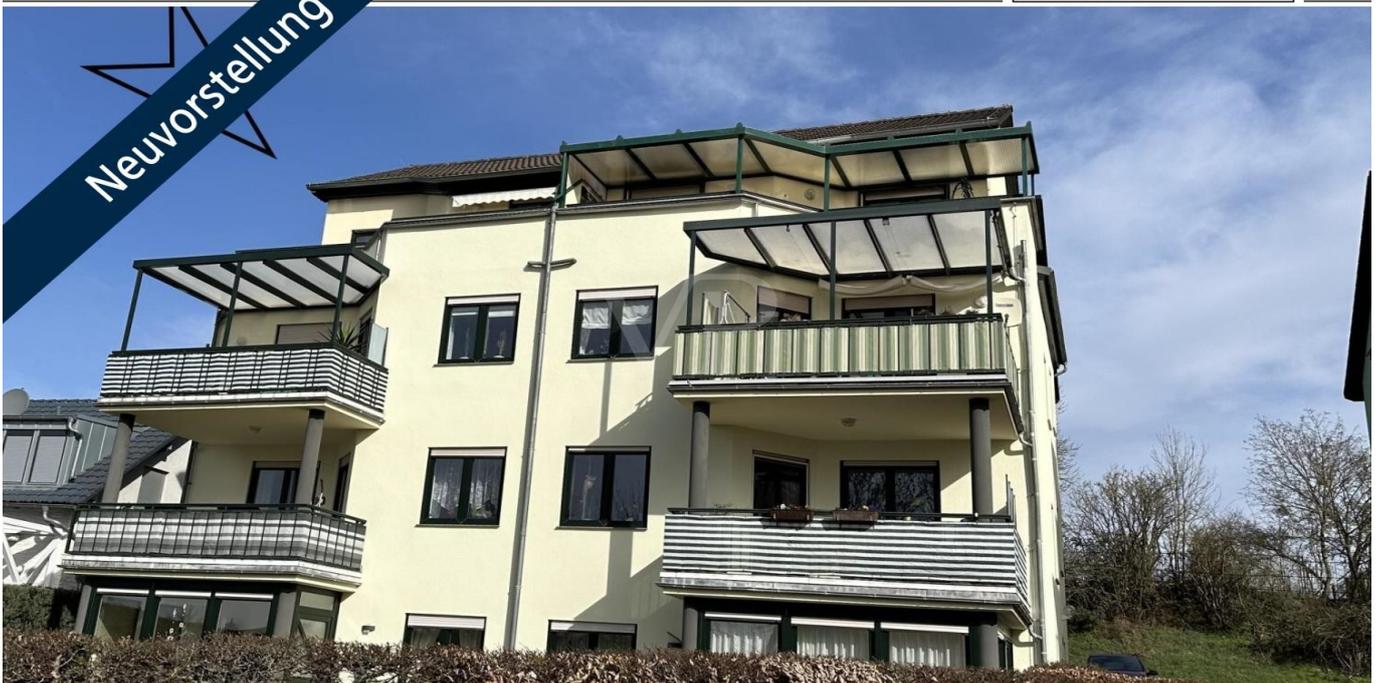


Nordhausen

# In Top Lage neuwertige Dachgeschoss - ETW mit großzügiger Terrasse und Weitsicht in Nordhausen

Objektnummer: 24461011

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 127.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24461011 - 99734 Nordhausen

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

Objektnummer: 24461011 - 99734 Nordhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24461011
Wohnfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	127.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24461011 - 99734 Nordhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	85.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.11.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24461011 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461011 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461011 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



1998 Weihnachten Nordhausen

Objektnummer: 24461011 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461011 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461011 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461011 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24461011 - 99734 Nordhausen

## Ein erster Eindruck

In Top Lage - wunderschöne Dachgeschoss Eigentumswohnung mit großzügiger Südterrasse und traumhaften Blick über Nordhausen. Zur Eigennutzung oder Vermietung. Die dortige Wohnanlage mit Wintergärten und Südterrassen ist ein kleines „Träumchen“. Es wurde rundum alles bedacht und auf Details sehr viel Wert gelegt. Die hier zum Verkauf stehende 2-Raum Dachgeschoss Eigentumswohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist vermietet. Die Wohnung ist sowohl mit einer Fußbodenheizung als auch mit Heizkörpern ausgestattet. Die Raumaufteilung dabei mit einer halboffenen mittig gelegenen Küche und einem betont höheren und lichtem Wohn- und Essbereich im Süden. Das Schlafzimmer und Bad im Norden. Die sonderangefertigte größere Einbauküche mit großzügigen Abstellflächen und raumhohem Einbauwandschrank ist Mitbestandteil dieser schönen Eigentumswohnung. Das Highlight ist die vorgelagerte Terrasse auf der gesamten Südseite. Großzügig und dabei leicht unterteilt und mit Blick, tief ins Land, bis zur Eichsfelder Pforte. Die gesamte Anlage bestehend aus zwei massiv errichteten Wohnhäusern mit genügend Freiräumen entstand ca. 1998 und befindet sich in einem ausgezeichneten und sehr gepflegten Zustand. Die Ausrichtung und Anordnung privater und gemeinschaftlicher Bereiche sind abgestimmt und erfolgen fließend harmonisch. Die Lage ist dabei sehr freizügig, ruhig und zentral in Nordhausen. Südlich bzw. zwischen Hohekreuz Sportplatz und Weinberg, oberhalb der neuen Hochschule Nordhausen in einer kleinen in sich ruhigen und von Grün durchzogenen zentralen Wohngegend mitten in Nordhausen. Ausreichende Stellplatzmöglichkeiten sind optimal gelöst. Dazu gibt es im vorderen Bereich am Haus großzügige Parkmöglichkeiten für Gäste und Besucher. Im hinteren Bereich zentral zwischen zwei Garten- und Grünflächenanlagen befindet sich ein fester Dauerstellplatz extra für alle und jeden einzelnen Mieter oder Eigentümer. Im Kaufpreis enthalten ist eine höhere angesparte Instandhaltungsrücklage.

Objektnummer: 24461011 - 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 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: 24461011 - 99734 Nordhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 85.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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: 24461011 - 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)