

Nordhausen / Hochstedt

# Natur pur & viel Platz - Landhaus mit Nebengebäuden auf ca. 3.000 m<sup>2</sup> Grundstück in Nordhausen - Hochstedt

Objektnummer: 25461010

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2.890 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

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

Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25461010   |
| Wohnfläche   | ca. 200 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 10         |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1978       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 220.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Landhaus                                                                  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                    |

Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 286.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1993           |

Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Ein erster Eindruck

Großzügiges gepflegtes Landhaus mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche, nutzbaren Nebengebäuden und wunderschöner Gartenlandschaft in Nordhausen - Hochstedt

Diese Immobilie bietet im Einzugsgebiet Nordhausen mehrere Ansätze.

Die Lage und das Haus nebst ausgebauten Nebengelassen mit Garage, Werkstatt, "Partyscheune" und Stallung/Tierhaltung mit angrenzend wunderschöner größerer Gartenlandschaft vereint ein idyllisches Land- und Stadtleben. Durch oder mit der unmittelbaren Nähe zur Kreisstadt Nordhausen, welche auch den Status eines Oberzentrums hat.

Es bietet Platz im großzügigem 2 bis 3 geschossigem Haus mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche als auch im Außenbereich mit Nebengebäuden und großzügigem Grundstück. Ergänzend mit einem weiteren derzeit direkt angrenzendem angepachteten landwirtschaftlichen Grundstück von ca. 4 ha ideale Voraussetzungen für Pferdehaltung.

Die gesamte Immobilie mit Baujahr 1979 weist einen gepflegten und soliden Zustand auf. Hervorzuheben die idyllische am leichten Hang liegende und in Bereiche untergliederte Gartenlandschaft auf der Südseite. Für Naturfreunde und Gartenliebhaber ein kleines "Must-have". Ergänzt durch den zusätzlichen Ausbau und Nutzung der derzeitigen "Partyscheune" mit Potenzial auch für andere Zwecke wie z. B. vorstellbar für größere Familien mit "Extra Ferienwohnung", Sommerküche oder möglichem Ausbau mit Glasfassade zu einem Wintergarten, da eine Südausrichtung vorhanden/gegeben ist.

Auch für Mehrgenerationswohnen ist dieses Anwesen durchaus geeignet, da es im Erdgeschoß einzeln nutzbar und der angrenzenden "terrassierten" Gartenlandschaft ausreichend Platz und gut zu erreichende unterteilte nutzbare Bereiche bietet.

Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Ausstattung und Details

2018 Dacheindeckung neu

2018 Giebelseite Erneuerung und Verkleidung mit Schiefer und Fenster neu

2018 Fassaden Malerarbeiten

Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Alles zum Standort

Herreden und der ehemals zugehörige Ortsteil Hochstedt sind Ortsteile der Stadt Nordhausen in Thüringen. Seit dem Jahr 2009 ist Hochstedt ein eigenständiger Ortsteil von Nordhausen.

Herreden befindet sich etwa vier Kilometer nordwestlich der Stadt Nordhausen, in ländlich geprägter Umgebung. Ihre Gemarkung grenzt an die ursprüngliche Stadtgrenze. Unmittelbar südlich verläuft die Bundesautobahn 38, deren nächste Anschlussstelle sich bei Werther befindet.

Objektnummer: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 286.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25461010 - 99734 Nordhausen / Hochstedt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: [nordhausen@von-poll.com](mailto:nordhausen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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