

Urbach

# Urbach - Gelassene Großzügigkeit in einem Haus von 1830 - zentral, Garten & Garagen

Property ID: 26461015



**PURCHASE PRICE: 180.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 204 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 555 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26461015 - 99765 Urbach**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26461015 - 99765 Urbach

## At a glance

Property ID	26461015	Purchase Price	180.000 EUR
Living Space	ca. 204 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Modernisation / Refurbishment	2006
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1830	Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 26461015 - 99765 Urbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	249.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.09.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 26461015 - 99765 Urbach

## The property



Property ID: 26461015 - 99765 Urbach

## The property



Property ID: 26461015 - 99765 Urbach

## The property



Property ID: 26461015 - 99765 Urbach

## The property



Property ID: 26461015 - 99765 Urbach

## The property



Property ID: 26461015 - 99765 Urbach

## The property



Property ID: 26461015 - 99765 Urbach

## The property



**Property ID: 26461015 - 99765 Urbach**

## A first impression

Ein Haus von 1830 trägt seine Geschichte nicht laut vor, sondern leise und selbstverständlich. Hier sind es die gewachsenen Proportionen, die vielen Türen, die Abfolge von Zimmern und der spürbare Abstand zur schnellen Gegenwart, die den Charakter prägen. Auf rund 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Einfamilienhaus, das mit zehn Zimmern mehr erzählt als eine reine Zahl vermuten lässt. Es ist gepflegt, in seiner Ausstrahlung ruhig und bodenständig, mit einer Substanz, die über Generationen Bestand hatte und zuletzt 2006 modernisiert wurde.

Der Alltag findet hier nicht in einem einzigen großen Raum statt, sondern in einer Folge eigenständiger Bereiche. Das gibt dem Haus eine angenehm erwachsene Haltung. Zimmer können ihre eigene Stimmung behalten, Gespräche ziehen sich zurück, Türen schaffen Ruhe, und zugleich bleibt das Ganze als Wohnhaus klar lesbar. Zwei Schlafzimmer bilden die privaten Rückzugsorte, zwei Badezimmer begleiten den Tagesablauf mit der nötigen Selbstverständlichkeit. Die weiteren Räume eröffnen Platz für Wohnen, Arbeiten, Gäste, Musik, Bücher oder all jene Dinge, die ein Haus erst im Laufe der Jahre vollständig einnehmen.

Mit ca. 555 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche besitzt das Anwesen einen Rahmen, der dem Gebäude Luft gibt, ohne übertrieben zu wirken. Der Außenbereich bleibt Teil des Hauses, nicht bloße Kulisse. Er schafft Abstand, Ankunft und einen privaten Rand um die Wohnräume. Gerade bei einem Haus dieses Baujahres ist diese Beziehung zwischen Gebäude und Grundstück wichtig: Man spürt, dass hier nicht auf kurzfristige Wirkung gebaut wurde, sondern auf Dauer, Gebrauch und Beständigkeit.

Die Ausstattung zeigt sich solide und unprätentiös. Nichts drängt sich in den Vordergrund, nichts versucht, den historischen Kern zu übertönen. Die Zentralheizung sorgt für zeitgemäßen Komfort, während die Modernisierung aus dem Jahr 2006 dem Haus eine verlässliche Grundlage für heutiges Wohnen gegeben hat. Der gepflegte Zustand erlaubt einen unmittelbaren Zugang zu dem, was dieses Haus ausmacht: Größe, Geschichte, viele Räume und eine Atmosphäre, die nicht konstruiert werden muss.

So entsteht ein Wohnhaus mit Haltung. Kein lauter Auftritt, keine schnelle Inszenierung, sondern ein Ort mit gewachsenem Charakter und wohltuender Ruhe. Wer durch die Räume geht, nimmt die Jahre nicht als Last wahr, sondern als Tiefe. Genau darin liegt seine besondere Qualität.

**Property ID: 26461015 - 99765 Urbach**

## **All about the location**

Urbach ist eine kleine Gemeinde in Nordthüringen. Unmittelbar angrenzend an die „Goldene Aue“ und das Gebiet um den Kelbraer Stausee ist das Örtchen landschaftlich sehr schön gelegen. Erstmals in 1169 urkundlich erwähnt wohnen jetzt um die 800 Einwohner in Urbach, vor Ort gibt es die Kindertagesstätte „Spatzenhäuschen“. Verwaltungstechnisch ist Urbach der Kleinstadt Heringen/Helme zugeordnet.

Die gemütliche und ländlich geprägte Kleinstadt Heringen verfügt über eine sehr familienfreundliche und komfortable Infrastruktur mit Schulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten. Die ca. 15 Kilometer entfernt gelegene Kreis- und Hochschulstadt Nordhausen am Harz ist die nördlichste Kreisstadt des Bundeslandes Thüringens, im Landkreis leben ca. 100.000 Einwohner.

Die Verkehrsanbindung von Bus und Bahn ist gut und über den unmittelbaren Anschluss an die Südharz-Autobahn A 38 sind Sie direkt mit dem Raum Göttingen bzw. dem boomenden Großraum Halle (Saale)/ Leipzig verbunden.

**Property ID: 26461015 - 99765 Urbach**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26461015 - 99765 Urbach**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Ines Baumbach-Weber**

---

**Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen**

**Tel.: +49 3631 - 46 08 050**

**E-Mail: nordhausen@von-poll.com**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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