

#### Nordhausen / Hörningen

#### Echtes Energiesparen trifft auf echtes Urlaubsfeeling mit traumhaften Garten für schöne Familienmomente in Nähe Nordhausen

Número de propiedad: 25461015



PRECIO DE COMPRA: 360.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 122 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 808 m<sup>2</sup>



- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio



#### De un vistazo

| Número de propiedad  | 25461015  |
|----------------------|---|
| Superficie habitable | ca. 122 m²  |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas   |
| Habitaciones         | 5   |
| Baños                | 1   |
| Año de construcción  | 2001  |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>2 x Plaza de<br>aparcamiento<br>exterior, 1 x Garaje |

| Precio de compra       | 360.000 EUR   |
|------------------------|---|
| Casa                   | Casa unifamiliar  |
| Comisión               | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | como nuevo  |
| Método de construcción | Sólido  |
| Espacio utilizable     | ca. 100 m <sup>2</sup>  |
| Características        | WC para invitados,<br>Chimenea, Jardín /<br>uso compartido,<br>Cocina empotrada       |
|                        |   |



# Datos energéticos

| Tipo de calefacción                       | Calefacción por suelo radiante |
|---|--------------------------------|
| Fuente de energía                         | Bomba de calor aireagua        |
| Certificado<br>energético válido<br>hasta | 07.09.2035                     |
| Fuente de energía                         | Bomba de calor aireagua        |

| Certificado energético                              | Certificado energético |
|---|------------------------|
| Demanda de energía final                            | 47.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2001                   |









































































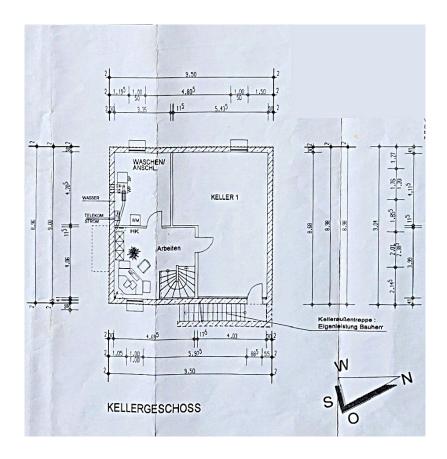


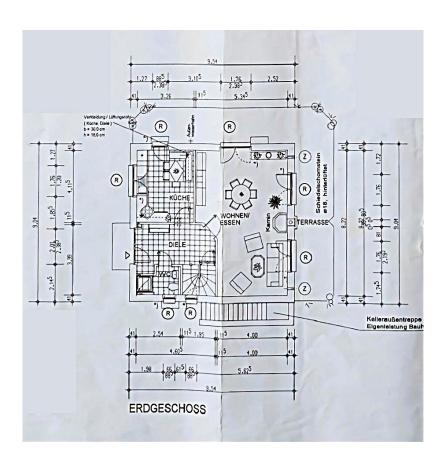


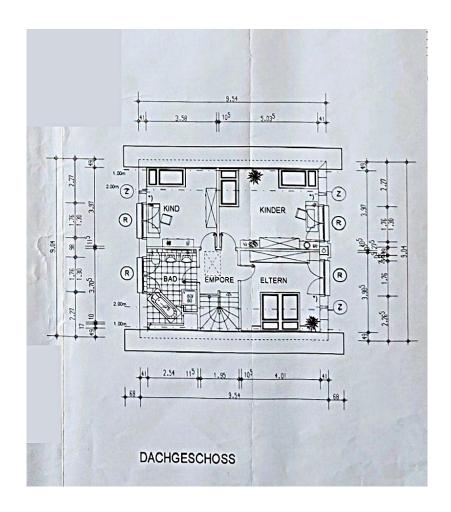


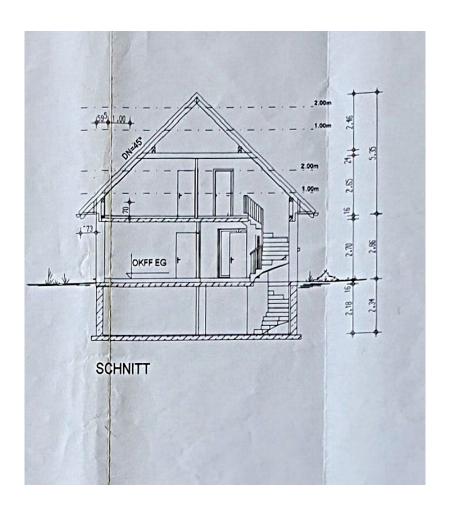


#### Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



#### Una primera impresión

Modernes Einfamilienhaus - vollunterkellert, Fußbodenheizung, Wärmepumpe, großzügiger Garten, Garage und Doppelcarport - in Nähe und Autobahnnähe Nordhausen

Dieses hochwertige Einfamilienhaus mit moderner und wetterfester Klinkerfassade aus dem Jahr 2001 präsentiert sich in einem sehr gepflegten und neuwertigen Zustand mit einer Wohnfläche von ca. 122 m². Erweitert durch einen schön und offen angelegten Büro- oder Arbeitsbereich von ca. 20 m² im Kellergeschoß. Beide Geschosse - Erd- und Kellergeschoß sind offen verbunden und dabei durchgängig einheitlich im Bodenbelag und mit fließendem Übergang - Treppenstufen einheitlich gefliest.

Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit rund 810 m² und eignet sich aufgrund der durchdachten Raumaufteilung und der gehobenen Ausstattungsqualität (gebaut als Energiesparhaus "3-Liter-Haus") hervorragend für Familien oder Paare, die Wert auf modernen und zeitgemäß sparsamen Wohnkomfort legen.

Bereits beim Betreten des Hauses spüren Sie die einladende Atmosphäre. Der großzügige Eingangsbereich führt Sie direkt in das weitläufige Wohn- und Esszimmer. Große Fensterflächen sorgen den ganzen Tag für eine angenehme Lichtstimmung und bieten den Blick auf das grüne Grundstück. An den Wohnbereich schließt sich die funktionale Küche an, die mit sämtlichen Anschlüssen und einer geschmackvollen Einbauküche ausgestattet ist. Hier findet das Familienleben ebenso wie gesellige Abende mit Freunden oder Besuch eine ideale Umgebung.

Das Haus verfügt insgesamt über fünf Zimmer, darunter drei separate Schlafzimmer, die jeweils flexibel als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zusätzlich ist ein weiteres Zimmer, ideal beispielsweise als Homeoffice oder Hobbyraum einsetzbar.

Neben dem Wohn- und Schlafbereich bietet das Haus ein modernes Tageslichtbad mit komfortabler Ausstattung: Eine Badewanne sowie eine separate Dusche gehören ebenso dazu wie stilvolle Sanitäranlagen und hochwertige Armaturen. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für Funktionalität im Alltag.

Den Wohnkomfort unterstreicht die verbaute Fußbodenheizung, die mit einer energiesparenden kombinierten Abluft- und Außenluft-Wärmepumpe mit kontrollierter



Innenraumlüftung für angenehmes Raumklima und effiziente Heizkosten sorgt. Die Fußböden des Hauses sind mit strapazierfähigen Fliesen und pflegeleichtem Laminat ausgelegt. Hochwertige Fenster mit Isolierverglasung sowie Einbaurolladen bieten sowohl Wärmeschutz als auch Sicherheit. Innenarchitektonisch hervorzuheben ist der durchgängige bzw. auch das im gleichen und robusten Bodenbelag geflieste Erd- und Kellergeschoß. Das Kellergeschoß ist zudem auch noch separat durch eine angelegte Außentreppe mit der Südseite des Gartens verbunden bzw. erreichbar.

Ein Highlight im Außenbereich ist die große, sonnige Terrasse, die direkt vom Wohnzimmer aus begehbar ist – hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen. Der Garten überzeugt durch seine Großzügigkeit, bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und ist pflegeleicht angelegt. Hier findet jeder seinen Platz für Erholung, Spiel oder Hobby.

Abgerundet wird das Angebot durch eine geräumige Garage sowie der großzügige Doppelcarport mit noch jeweils einer weiteren Stellplatzmöglichkeit in der Zufahrt davor.

Das gesamte Gebäude wurde stets gepflegt und ist ab Anfang 2026 bezugsfertig.

Die unmittelbare Nähe zu Nordhausen und zur angrenzenden Autobahn A 38 mit nur max. ca. 10 Minuten Fahrzeit verbindet hier modernes Leben in Stadt und Land.



#### Todo sobre la ubicación

Hörningen ist ein Ortsteil der Stadt Nordhausen in Thüringen. Hörningen liegt etwa acht Kilometer nordwestlich von Nordhausen, im südlichen Vorland des Harzes. Das Dorf Hörningen wurde 1238 urkundlich erstmals erwähnt. Das Umland von Hörningen war allerdings schon in der Vorzeit besiedelt.



#### Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 47.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.



#### Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ines Baumbach-Weber

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen Tel.: +49 3631 - 46 08 050 E-Mail: nordhausen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com