

Nordhausen

# Spacieuse maison de campagne d'environ 180 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un beau terrain à Nordhausen

CODE DU BIEN: 24461037

Neuvorstellung



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

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.279 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24461037
Surface habitable	ca. 180 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	1934
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2008
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	08.02.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	248.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1994



CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen

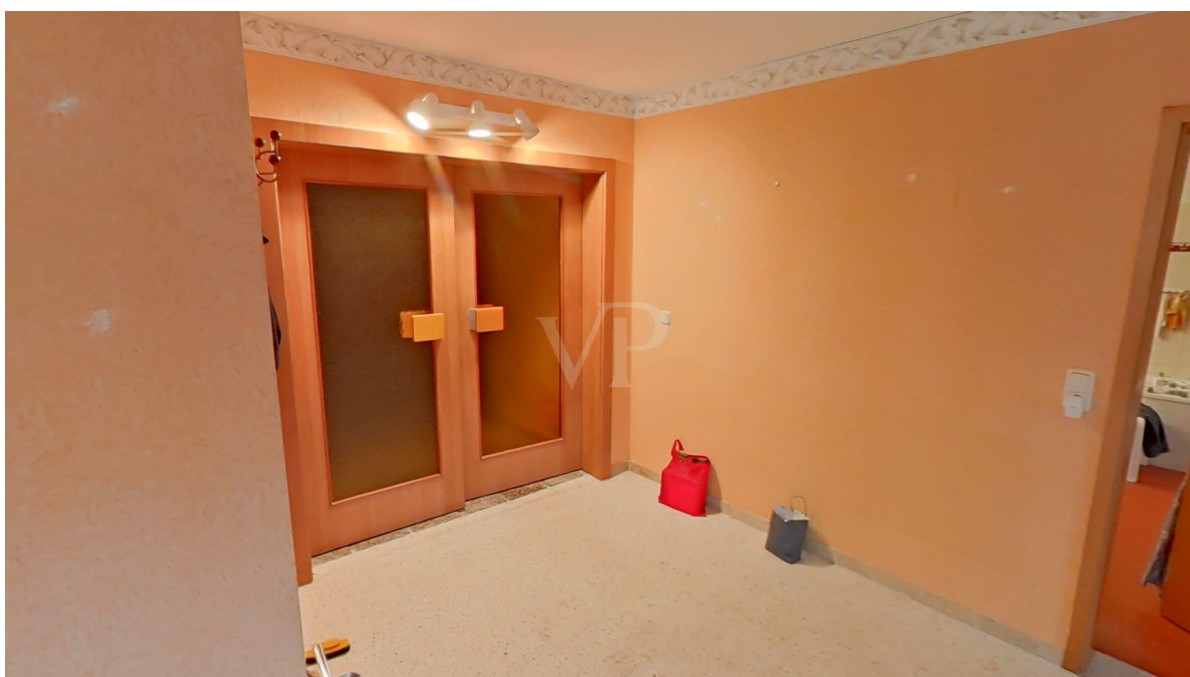
## La propriété





CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Plans d'étage



VP



VP



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen**

## Une première impression

Une maison idéale même pour les seniors grâce à son potentiel d'agrandissement. Cette maison de campagne bien entretenue, construite en 1934 avec une double paroi et une lame d'air, et entièrement rénovée entre 1994 et 1996, offre environ 180 m<sup>2</sup> de surface habitable, permettant ainsi de nombreuses possibilités d'aménagement. Le rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 120 m<sup>2</sup>, bénéficie d'un accès de plain-pied et spacieux aux façades est, sud et ouest. Composée de six pièces, dont deux salles de bains, cette propriété offre non seulement un espace généreux, mais aussi un charmant mélange de tradition et de modernité. Le terrain d'environ 1279 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités d'aménagement et un potentiel d'agrandissement, notamment grâce à la surface préparée côté sud, idéale pour une véranda ou une extension similaire. L'extension de plain-pied côté est, réalisée entre 2006 et 2008, constitue un atout majeur. D'une superficie d'environ 60 m<sup>2</sup>, elle est particulièrement adaptée aux seniors et comprend une grande salle de bains pour un confort optimal. Tout le rez-de-chaussée est baigné de lumière grâce à ses fenêtres et portes-fenêtres, toutes intégrées à des volets roulants pour une protection solaire et une intimité optimales. Le chauffage central assure une chaleur agréable dans toute la maison, contribuant à un confort de vie exceptionnel. Cette maison de campagne, en excellent état, a bénéficié d'une rénovation complète en 2008. Les équipements et les finitions sont standards et répondent aux exigences d'une vie rurale confortable. Les atouts et l'état impeccable de la propriété en font une opportunité à saisir. Offrant un espace généreux pour une famille, elle est également idéale pour ceux qui recherchent un lieu dédié aux loisirs ou qui envisagent une famille multigénérationnelle. Une terrasse invite à la contemplation de la verdure environnante et offre un espace de détente supplémentaire en plein air. Les acquéreurs potentiels apprécieront l'alliance réussie du charme historique et du confort moderne. Prenez rendez-vous pour une visite et découvrez par vous-même la polyvalence et le potentiel de cette propriété. Vous y trouverez un espace généreux pour concrétiser vos projets de vie, dans un cadre champêtre paisible, aux portes de Nordhausen.

**CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen**

## Détails des commodités

umfängliche Kernsanierung und Modernisierung aus den Jahren 1994 bis 1996,  
komplette Erdgeschoß mit Fenster und Balkon/Terrassentüren Ausstattung mit  
Rollladenkästen, Erweiterungsbau Ostseite mit Anbau aus den Jahren 2006 bis 2008 mit  
Wohnflächenerweiterung von ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großem Badezimmer, Potenzial  
der vorbereiteten Fläche an der Südseite zum Ausbau Wintergarten o.ä.  
ausbaufähiger Wintergarten an der Südfassade sowie Kellergeschoß-Mitnutzung  
aufgrund der Größe zu erweiterten Zwecken  
größere Doppelgarage mit Anbau Werkstatt für mehrere und größere PKW geeignet

**CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen**

## Tout sur l'emplacement

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“.



**CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.2.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 248.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**CODE DU BIEN: 24461037 - 99734 Nordhausen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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