

Nordhausen / Sundhausen

# Pour les amoureux des demeures historiques - Ancien presbytère entièrement et élégamment rénové dans le style des maisons de campagne

CODE DU BIEN: 25461008

Neuvorstellung



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

PRIX D'ACHAT: 360.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.746 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

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

**CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25461008</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 220 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>8</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1806</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>360.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison rurale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2023</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Excellent Etat</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## **Informations énergétiques**

Source  
d'alimentation

**Pellet**

Certification  
énergétique

**Legally not required**

CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## Une première impression

Ancien presbytère : entièrement rénové dans un style champêtre contemporain et élégant. Cette impressionnante demeure, construite à l'origine en 1806 avec une charpente en chêne, allie le charme de l'histoire au confort moderne. Avec une surface habitable généreuse d'environ 220 m<sup>2</sup> et une extension (construite vers 1979) d'environ 60 m<sup>2</sup>, la maison principale offre 8 pièces, dont deux salles de bains modernes propices au bien-être et à la détente. Le jardin du presbytère, et son terrain attenant, s'étendent sur environ 1 746 m<sup>2</sup> et combleront les amoureux de la nature et les familles. La propriété a fait l'objet d'importantes rénovations entre 2006 et 2016. Durant ces travaux, l'ancien presbytère a été restauré avec soin et transformé en une spacieuse résidence dans le plus pur style champêtre. Une attention particulière a été portée à la restauration des boiseries d'origine à l'intérieur, complétées par de nouveaux éléments en bois massif. Le bureau d'origine au rez-de-chaussée a été restauré, et un second bureau a été aménagé à l'étage. Des fenêtres modernes en bois, à croisillons et double vitrage, ont été installées en 2006, offrant à la fois des avantages en matière d'efficacité énergétique et une esthétique améliorée. La même année, la toiture a été refaite et isolée conformément aux normes actuelles. Parmi les autres aspects importants des rénovations, citons la construction d'une salle de bains moderne en 2010 et la rénovation et le remplacement partiel des sols par du parquet massif en hêtre et en chêne. La façade ouest de la maison, y compris le pignon, a été entièrement isolée et recouverte d'ardoises en 2015. Des technologies innovantes ont également été intégrées à la propriété. Un système photovoltaïque a été installé en 2021, améliorant encore l'efficacité énergétique de la maison. En 2023, le système de chauffage a été converti en un système moderne à granulés de bois. Cette solution respectueuse de l'environnement s'inscrit dans la démarche de développement durable qui caractérise la propriété. À moyen terme, des travaux sont nécessaires sur la façade historique à colombages située au sud. Cette maison de campagne est un bâtiment classé, ce qui souligne sa valeur historique. Cette propriété unique allie avec élégance le charme d'antan au confort moderne. Les acheteurs potentiels peuvent s'attendre à une propriété quasi neuve qui allie le charme d'un bâtiment historique restauré avec soin à une technologie de pointe. Cette propriété est idéale pour les familles ou les personnes seules recherchant une maison élégante chargée d'histoire. Le rez-de-chaussée, extension comprise, est également parfaitement adapté à une résidence pour seniors, l'entrée principale étant déjà équipée d'une rampe d'accès pour fauteuil roulant et d'un porche couvert. Malgré son âge, la maison est en excellent état et attend son nouveau propriétaire.

**CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## **Détails des commodités**

**2006 bis 2016 komplett Kernsanierung ehem. Pfarrhaus mit Ausbau und Umnutzung zum großzügigen Wohnen im Landhausstil**

**2006 bis 2016 Aufarbeitung Original Innenwände Holzverkleidungen sowie neu in Echtholz-Verkleidungen**

**2006 bis 2016 Aufarbeitung Original Arbeitszimmer EG sowie Ausbau 2. Arbeitszimmer OG**

**2006 Einbau Holzfenster mit Sprossung 2-fach Verglasung**

**2006 Dacheindeckung mit Wärmedämmung**

**2010 Errichtung Badezimmer**

**2010 Fußböden Aufarbeitung Original sowie neu mit Echtholz Buche und Eiche**

**2015 Westansicht Fassade mit Giebel komplett neu gedämmt und Schiefer Eindeckung**

**2021 Einbau Photovoltaik-Anlage (Strom)**

**2022 Einbau Luft Wärmepumpe (Warmwassererzeugung extern zur Heizungsanlage)**

**2023 Heizungsanlage neu mit Holzpellet-Heizung (Wärme)**

**CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## 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 großteils 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 Oberzentrum in der Region. Die Stadt verfügt über ein ausgebautes Netz für Straßenbahn und von Buslinien im gesamt 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, 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: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## 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**

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

---

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