

Nordhausen / Hörningen

De véritables économies d'énergie s'allient à une authentique sensation de vacances, avec un jardin fantastique pour de beaux moments en famille près de Nordhausen.

CODE DU BIEN: 25461015



PRIX D'ACHAT: 360.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 808 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

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

CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25461015
Surface habitable	ca. 122 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Salles de bains	1
Année de construction	2001
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	360.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	47.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.09.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2001



CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

## La propriété





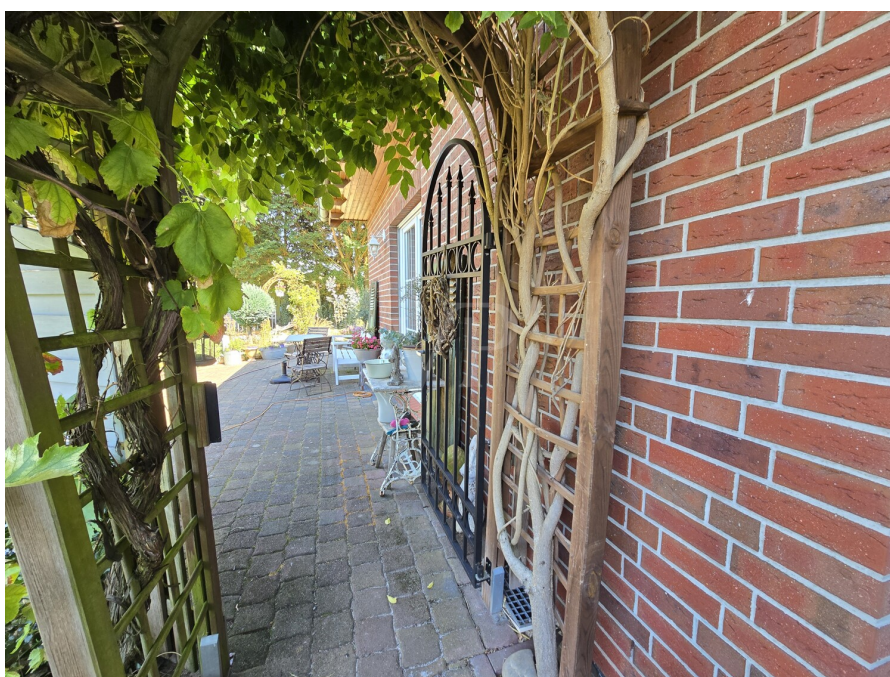
CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

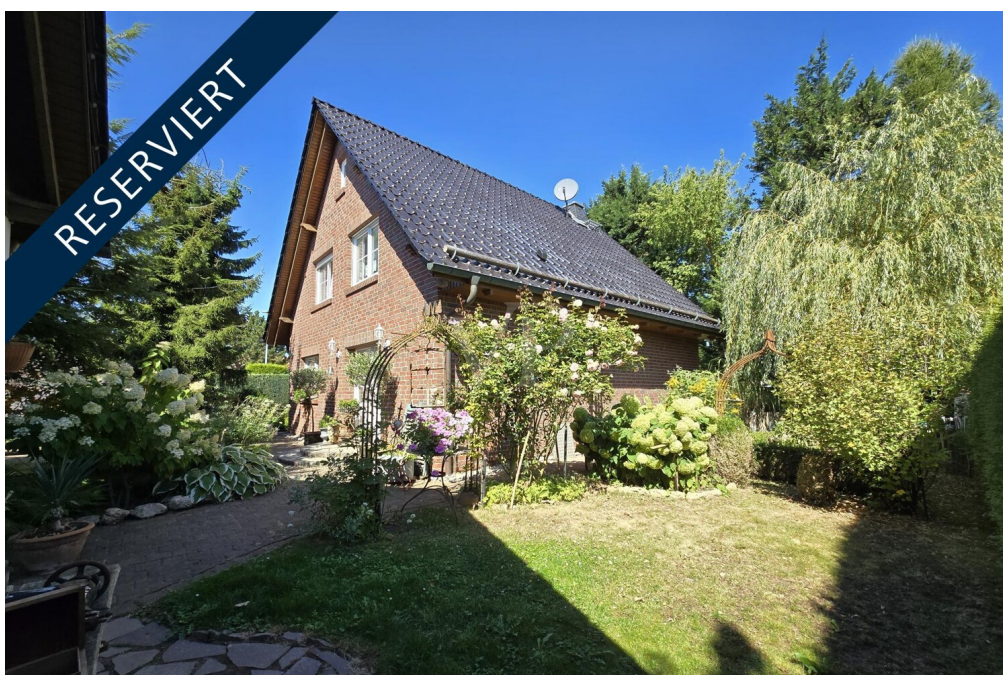
## La propriété





CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

## La propriété

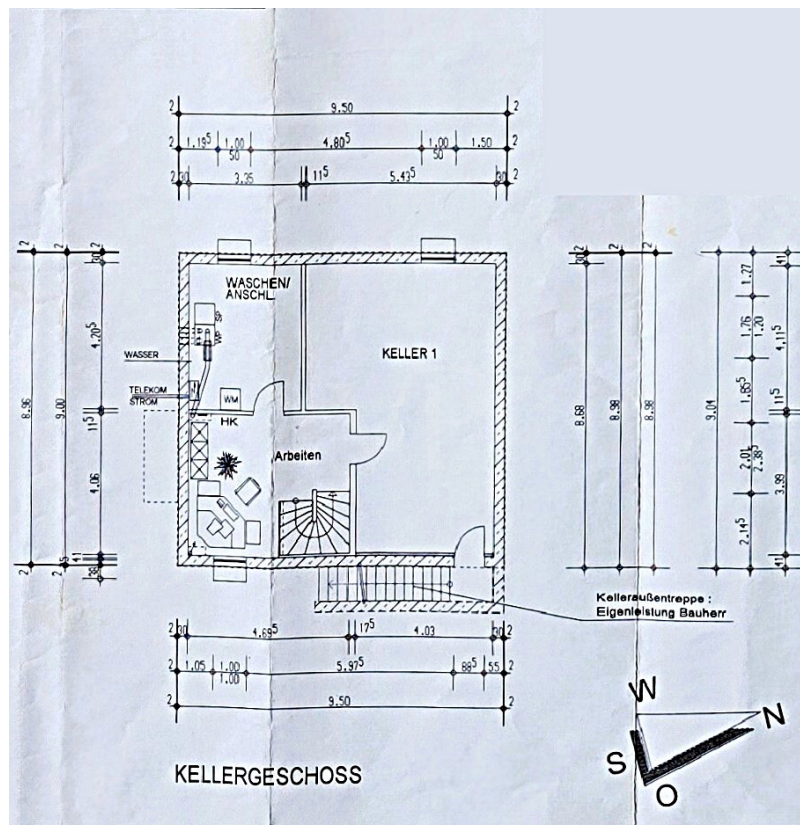


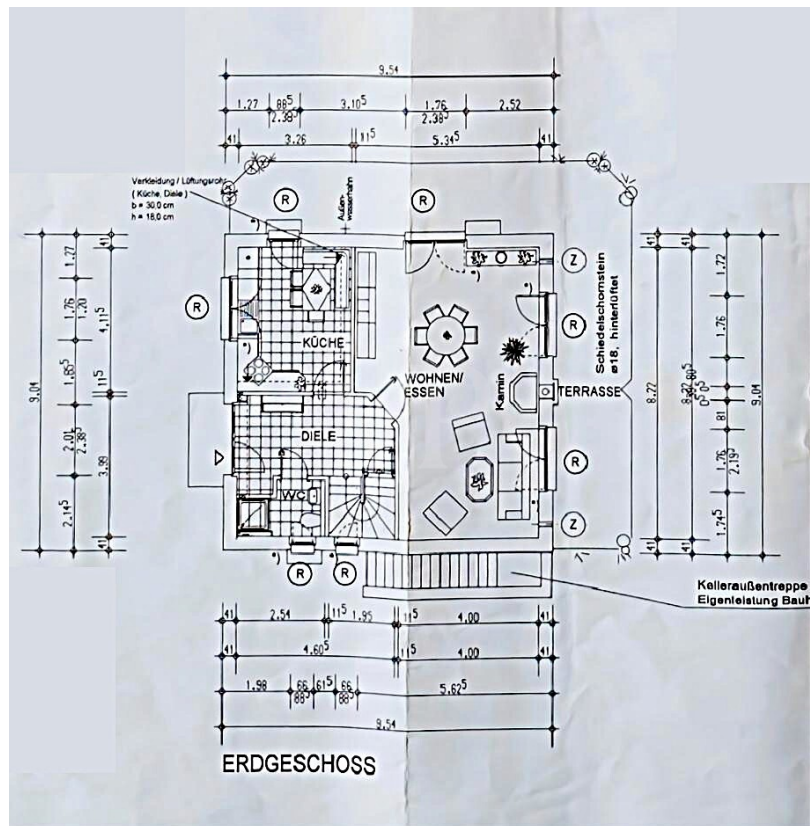
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

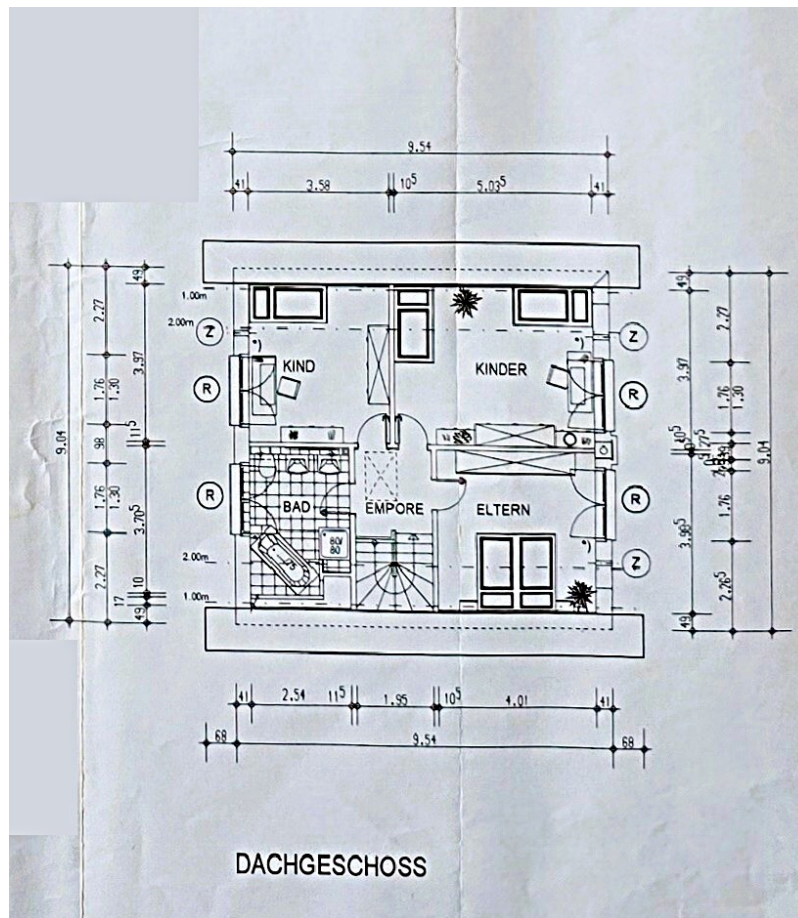


**CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen**

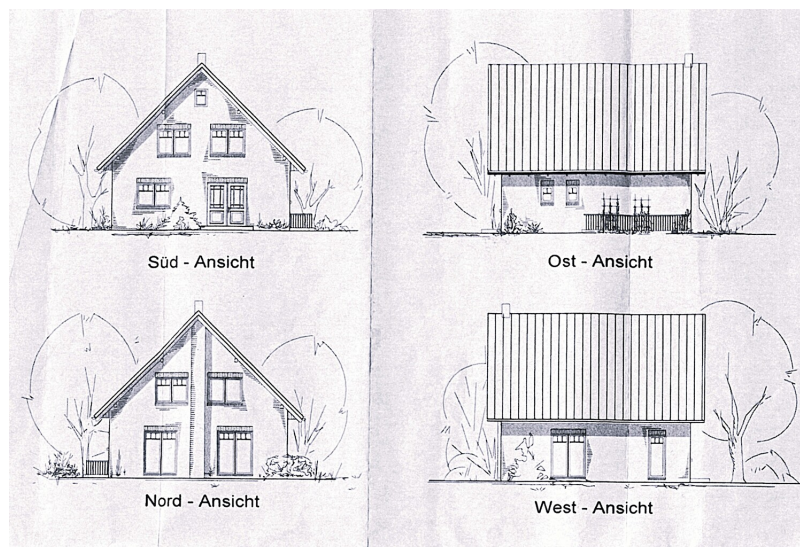
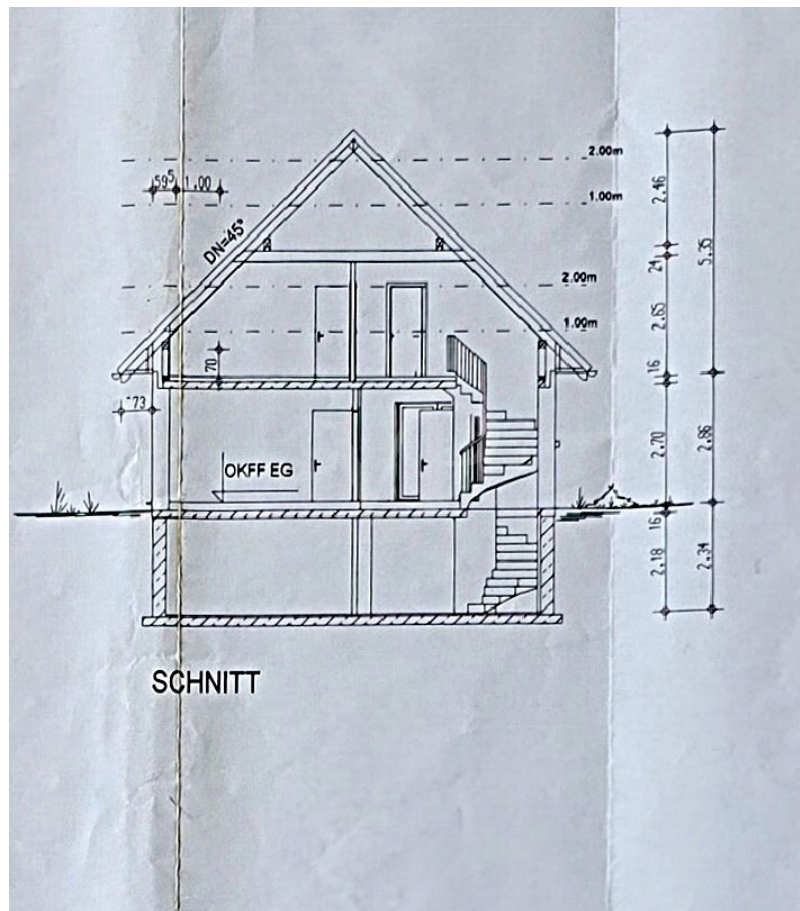
## Plans d'étage











**CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen**

## Une première impression

Maison individuelle moderne - sous-sol complet, chauffage au sol, pompe à chaleur, grand jardin, garage et double abri voiture - à proximité de Nordhausen et de l'autoroute. Cette maison individuelle de grande qualité, construite en 2001, présente une façade en briques moderne et résistante aux intempéries et est en excellent état, comme neuve. Elle offre environ 122 m<sup>2</sup> de surface habitable, complétés par un bureau ou espace de travail d'environ 20 m<sup>2</sup> au sous-sol, agencé avec goût et bénéficiant d'un espace ouvert. Les deux niveaux – rez-de-chaussée et sous-sol – sont harmonieusement reliés, avec un revêtement de sol uniforme et une transition fluide, notamment grâce aux marches d'escalier carrelées. Située sur un terrain généreux d'environ 810 m<sup>2</sup>, la maison, avec son agencement bien pensé et ses finitions haut de gamme (construite selon les normes de performance énergétique « 3 litres »), est idéale pour les familles ou les couples qui privilégient un mode de vie moderne et écoénergétique. L'atmosphère chaleureuse se fait immédiatement sentir dès l'entrée. Le hall d'entrée spacieux mène directement au vaste séjour/salle à manger. De grandes fenêtres baignent la maison de lumière naturelle tout au long de la journée et offrent une vue imprenable sur le jardin verdoyant. Attenante au séjour, la cuisine fonctionnelle est entièrement équipée et élégamment aménagée. C'est le lieu idéal pour les moments de partage en famille et les soirées conviviales entre amis. La maison compte cinq pièces, dont trois chambres indépendantes, chacune pouvant être aménagée en suite parentale, chambre d'enfant, chambre d'amis ou bureau. Une pièce supplémentaire peut servir, par exemple, de bureau à domicile ou d'atelier. Outre les espaces de vie et de couchage, la maison dispose d'une salle de bains moderne et lumineuse, dotée d'équipements confortables : baignoire, douche séparée, sanitaires élégants et robinetterie de qualité. Des toilettes séparées pour les invités facilitent le quotidien. Le chauffage au sol, alimenté par une pompe à chaleur air/air à double flux et à ventilation contrôlée, contribue au confort des occupants en garantissant une température intérieure agréable et des économies de chauffage. Le sol est recouvert de carrelage résistant et de parquet stratifié facile d'entretien. Des fenêtres à double vitrage de haute qualité et des volets roulants intégrés assurent une isolation thermique optimale et une sécurité renforcée. Un élément remarquable de la décoration intérieure est le carrelage robuste et continu qui habille le rez-de-chaussée et le sous-sol. Ce dernier dispose également d'un escalier extérieur indépendant menant au jardin exposé plein sud. L'atout majeur de cet espace extérieur est sa grande terrasse ensoleillée, accessible directement depuis le séjour – idéale pour se détendre en plein air. Le jardin spacieux offre de nombreuses possibilités d'aménagement et est facile d'entretien. Chacun y trouvera son espace pour se relaxer, jouer ou s'adonner à ses loisirs. Un garage spacieux et un double abri voiture généreux, chacun disposant d'une

place de parking supplémentaire dans l'allée, complètent la propriété. L'ensemble du bâtiment a été méticuleusement entretenu et sera disponible à partir de début 2026. La proximité immédiate de Nordhausen et de l'autoroute A38, accessible en seulement 10 minutes environ, allie le confort moderne de la ville à la tranquillité de la campagne.

**CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

## Plus d'informations

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 lt. 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 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: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

## 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)