

Nordhausen

# Top Lage in Nordhausen - Gepflegter 1930er Klassiker am Reihenende mit großem Garten

CODE DU BIEN: 26461013



**PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 489 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26461013 - 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: 26461013 - 99734 Nordhausen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26461013</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 160 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1930</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>249.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison en bande de tête</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Huile</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>22.04.2036</b>	Consommation d'énergie	<b>182.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Source d'alimentation</b>	<b>Combustible liquide</b>	<b>Classement énergétique</b>	<b>F</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>1930</b>

CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen

## La propriété



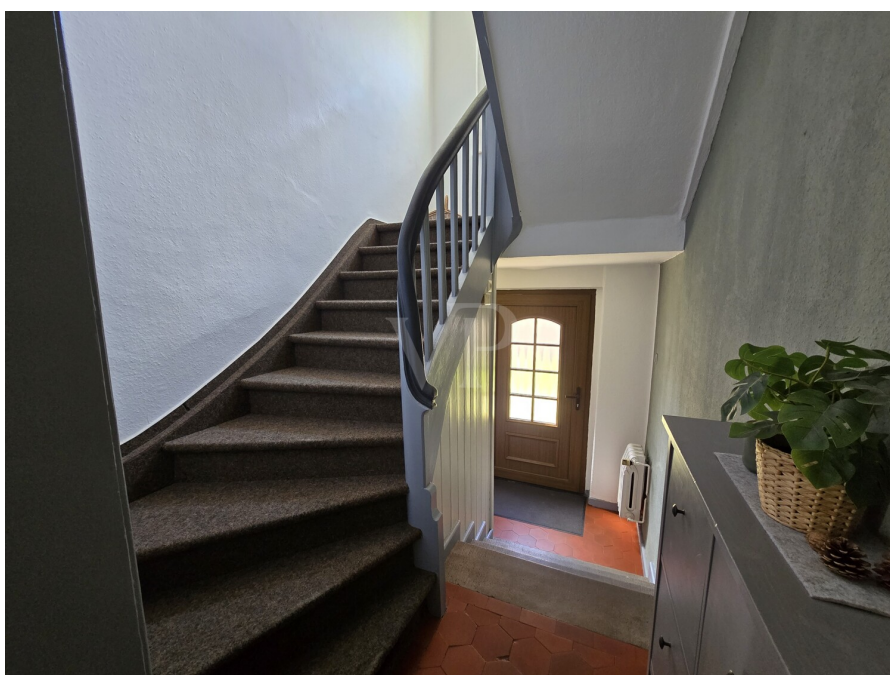
CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen

## La propriété



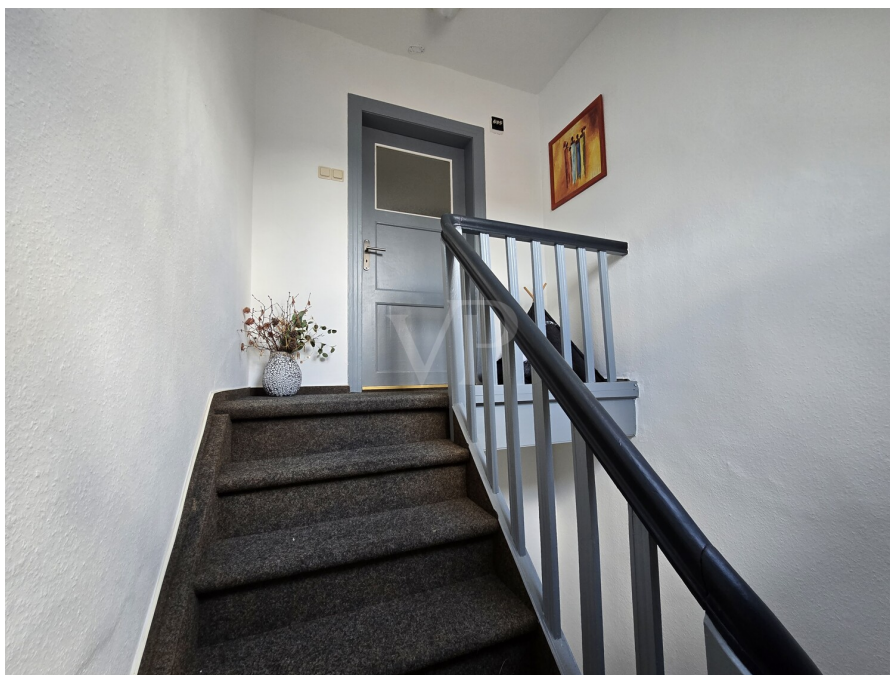
CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen

## Plans d'étage





www.von-poll.com



www.von-poll.com



www.von-poll.com

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: 26461013 - 99734 Nordhausen**

## Une première impression

Gewachsene Substanz, ein Platz am Ende der Reihe und ein Grundstück, das dem Haus spürbar Luft gibt: Dieses Reihenendhaus aus dem Jahr 1930 trägt seine Geschichte ruhig und selbstverständlich. Auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause mit sechs Zimmern, drei Bädern und einer angenehmen Großzügigkeit, die nicht laut auftreten muss. Die ca. 489 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche schaffen Abstand, Bewegungsfreiheit und Raum im Freien, während mehrere Stellplätze und Garagen den Alltag deutlich entspannen.

Im Inneren zeigt sich das Haus gepflegt und solide, mit einer Aufteilung, die viele Lebensphasen mitträgt. Sechs Zimmer lassen Rückzug, gemeinsames Wohnen und konzentriertes Arbeiten nebeneinander bestehen. Ein separater Arbeitsbereich lässt sich ebenso selbstverständlich einrichten wie ein eigener Bereich für eine weitere Generation. Die drei Badezimmer nehmen dem Morgen die Enge und machen das Haus auch dann gelassen, wenn mehrere Menschen gleichzeitig in den Tag starten. Hier wirkt nichts aufgesetzt; die Räume sind da, wo man sie braucht, und geben dem Wohnen einen verlässlichen Rahmen.

Seit den frühen 1990er-Jahren wurde das Haus in wesentlichen Bereichen grundlegend erneuert. Hauselektrik, Heizung und Sanitär wurden ab ca. 1992 modernisiert, ab ca. 2010 kamen eine neue Dacheindeckung und die Dämmung der Dachgeschossdecke hinzu. Die Fassade wurde ab ca. 2011 erneuert, das Erdgeschoss ab ca. 2020 modernisiert. So verbindet sich der Charakter eines Hauses aus den 1930er-Jahren mit wichtigen Eingriffen, die seine Substanz stärken und den Wohnalltag zeitgemäßer machen. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung.

Die Ausstattung bleibt bewusst unprätentiös und alltagstauglich. Gerade darin liegt die Stärke des Hauses: Es drängt sich nicht mit Effekten in den Vordergrund, sondern bietet Fläche, Zimmerzahl und Nebenflächen, die im täglichen Leben zählen. Am Ende der Reihe entsteht zudem eine eigene Präsenz, etwas freier, etwas offener, mit dem Gefühl, nicht mitten im Verbund zu stehen. Die Garagen und Stellplätze ergänzen diesen Eindruck von Komfort ohne Inszenierung.

So entsteht ein Haus, das mitgewachsen ist und weiter mitwachsen kann. Es eignet sich für ein lebendiges Familienleben, für Arbeiten zu Hause, für Nähe und Abstand unter einem Dach. Ein gepflegtes Reihenendhaus mit Geschichte, Substanz und einer selten entspannten Selbstverständlichkeit.

**CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen**

## **Détails des commodités**

**Modernisierungsmaßnahmen:**

**ab ca. 1992 Kernsanierungsmaßnahmen (Hauselektrik, Heizung, Sanitär)**

**ab ca. 2010 Dacheindeckung neu und Dachgeschoßdecke Dämmung**

**ab ca. 2011 Fassade neu**

**ab ca. 2020 Modernisierung Erdgeschoß**

**CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen**

## Tout sur l'emplacement

Nordhausen präsentiert sich als ein lebendiges wirtschaftliches Zentrum Nordthüringens mit rund 42.000 Einwohnern und besticht durch eine ausgewogene Mischung aus urbanem Flair und naturnahen Wohnlagen. Die Stadt überzeugt durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur und eine vielfältige Immobilienlandschaft, die von liebevoll sanierten historischen Gebäuden bis hin zu modernen Wohnungen und grünen Einfamilienhäusern reicht. Diese Kombination schafft eine attraktive Lebensqualität, die insbesondere Familien anspricht, die Wert auf ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld legen.

Die unmittelbare Umgebung bietet Familien ein besonders angenehmes Wohngefühl, geprägt von einer harmonischen Nachbarschaft und einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zu großzügigen Parks und Spielplätzen lädt zu gemeinsamen Stunden im Freien ein und fördert eine lebendige Gemeinschaft. Die fußläufig erreichbaren Grünflächen und Sportanlagen bieten Kindern und Eltern gleichermaßen Raum für Bewegung und Erholung.

Für Familien mit Kindern ist die Infrastruktur in Nordhausen ideal: Kindertagesstätten wie das „Haus Domino“ und die „Kleinen Strolche“ sind in nur etwa sieben bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die staatlichen Grund- und Regelschulen „Käthe Kollwitz“ und „Bertolt Brecht“. Auch weiterführende Schulen und die Hochschule Nordhausen liegen in angenehmer Nähe, was kurze Wege im Alltag garantiert. Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in einem Radius von fünf bis zehn Minuten zu Fuß hervorragend gewährleistet. Das nahegelegene Südharz Klinikum rundet das Gesundheitsangebot ab und sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Die gastronomische Vielfalt mit charmanten Cafés und Restaurants wie „Zur Dahlie“ oder „Zur Schönen Aussicht“ lädt zu genussvollen Familienausflügen ein, während zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter EDEKA und Aldi, den täglichen Bedarf bequem abdecken. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Straßenbahn- und Busstationen in fünf bis sieben Minuten Fußweg ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Insgesamt bietet Nordhausen Familien ein behagliches und sicheres Zuhause mit einer hervorragenden Infrastruktur, die alle Bedürfnisse des Familienlebens erfüllt. Hier verbinden sich Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven zu einem Ort, an dem sich Groß und Klein rundum wohlfühlen können.

**CODE DU BIEN: 26461013 - 99734 Nordhausen**

## **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: 26461013 - 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**

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

---

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