

Nordhausen / Hörningen

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

???????? ??: 25461015



???? ??: 360.000 EUR • ??: ca. 122 m<sup>2</sup> • ??: 5 • ??: 808 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25461015
????????????	ca. 122 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	5
????????	1
???? ?????????????	2001
????? ?????????????	1 x ?????????? ?? ?????????????, 2 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ????????

????? ???????	360.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 100 m²
???????	WC ????????????, ?????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

????????????? ???????????

??????????  
??????????

????????????  
??????????

????????????????  
??????????

BEDARF

????? ???????????

?????? ?????????????  
????? / ??????

?????? ???????  
??????????

47.00 kWh/m<sup>2</sup>a

????????????  
????????????????  
???????? ??

07.09.2035

?????????  
????????????  
??????????

A

????? ???????????

?????? ?????????????  
????? / ??????

????? ?????????????  
????????? ?? ??  
????????????  
????????????????

2001



???????? ?????????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

?? ????????



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





???????? ??????????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

?? ?????????





??????? ???????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

?? ????????



??????? ?????????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

?? ????????





??????? ???????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

?? ???????



??????? ???????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

?? ????????





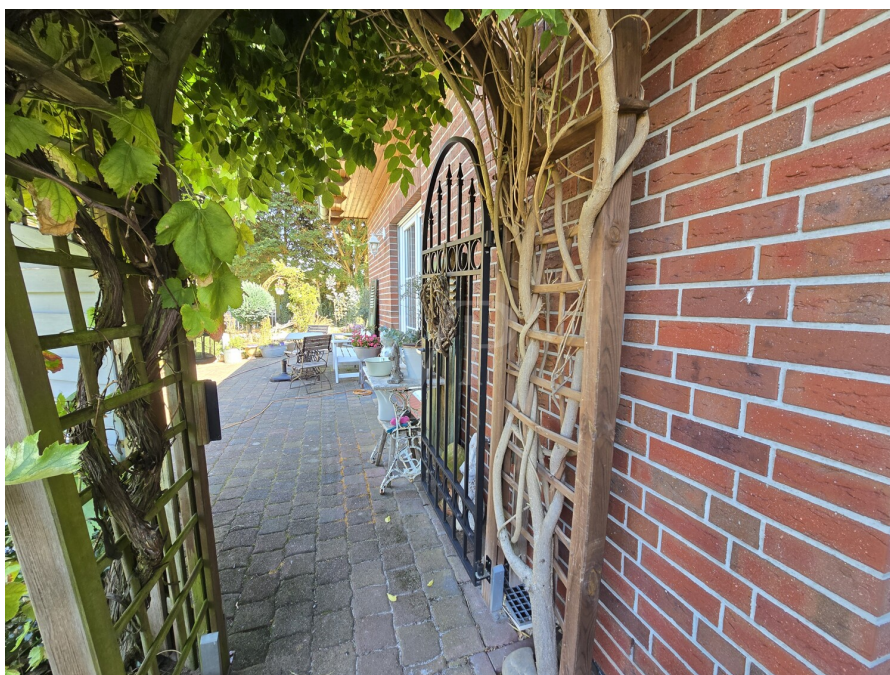
??????? ?????????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

?? ????????



??????? ???????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

?? ????????





??????? ???????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

?? ????????





??????? ?????????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

?? ????????



??????? ???????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

?? ????????





???????? ??????????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

?? ?????????





??????? ?????????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

?? ????????





??????? ???????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

?? ????????



??????? ???????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

?? ????????

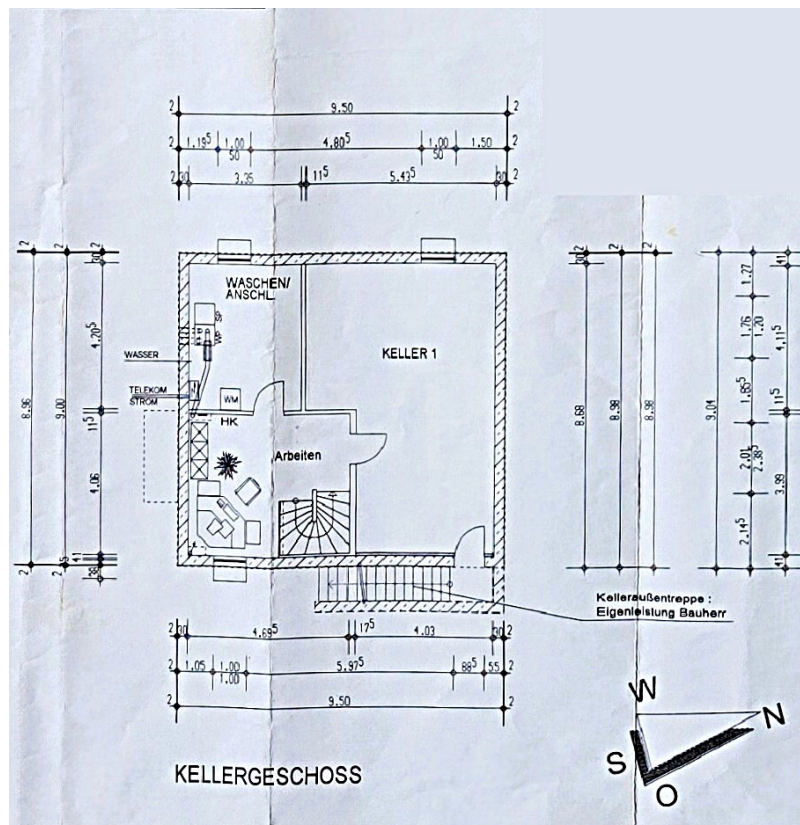


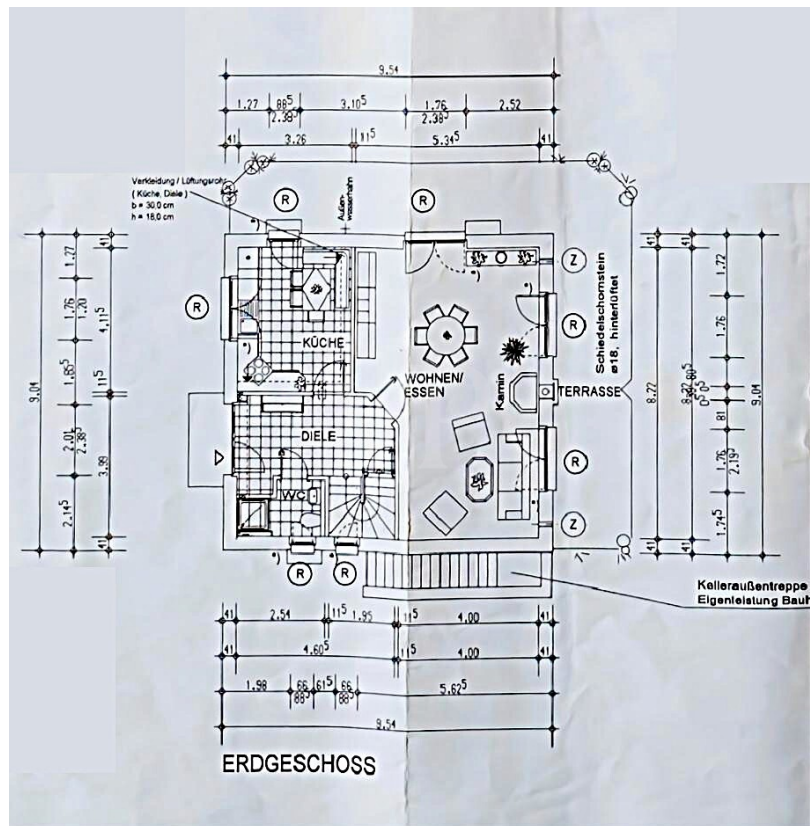
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

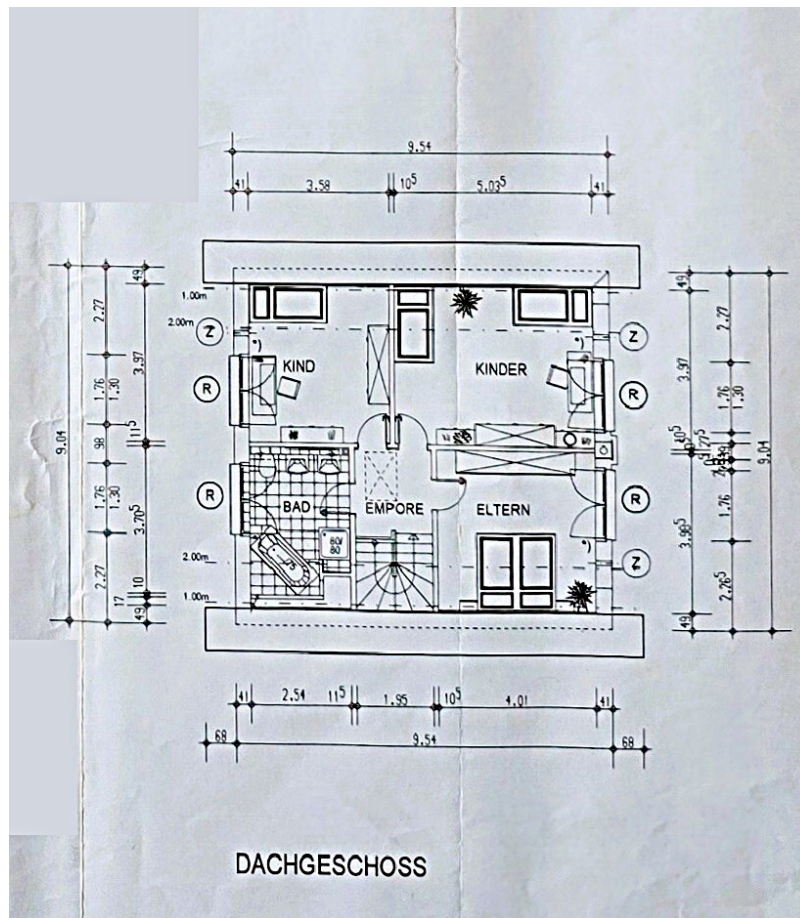


??????? ????????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

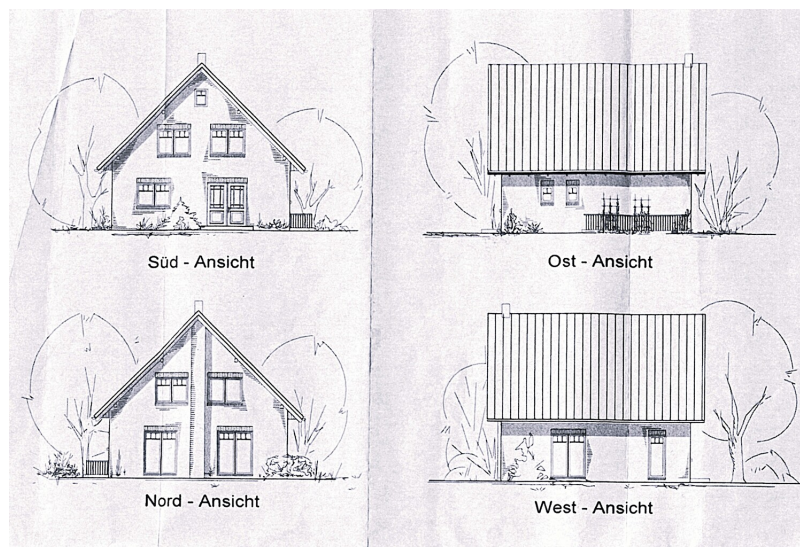
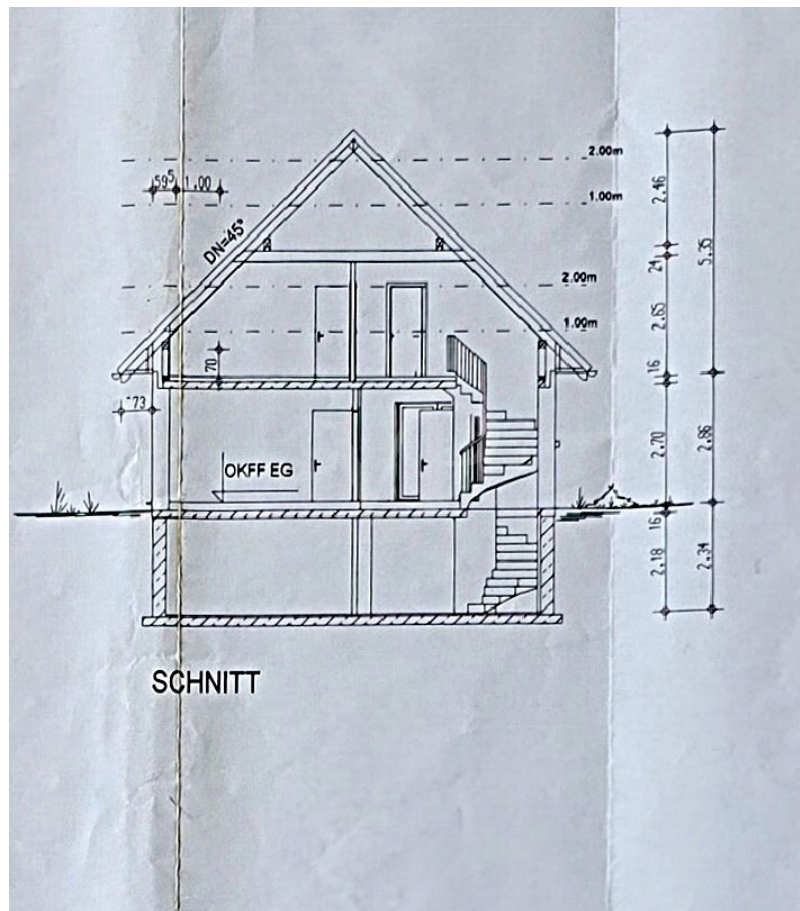
??????











??????? ???????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

## ??? ?????? ?????????

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.

??????? ???????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

????? ????????????

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.

??????? ???????: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: nordhausen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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