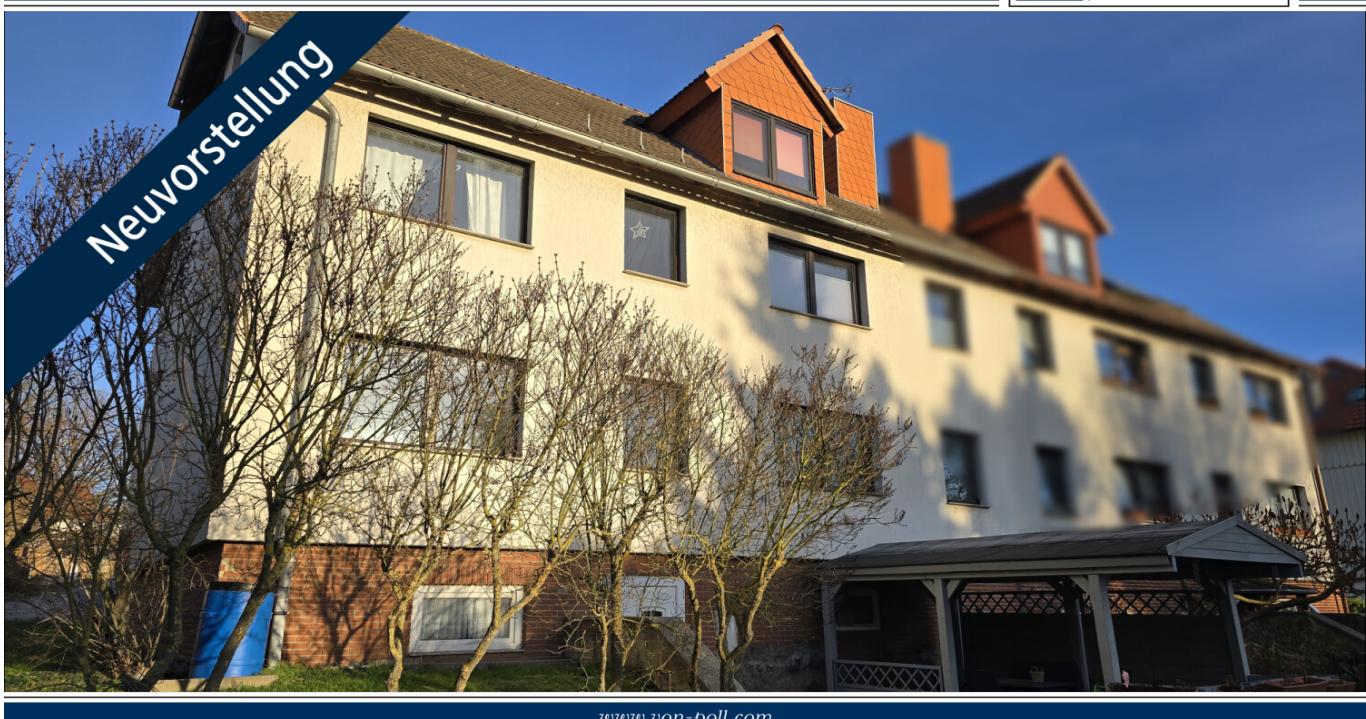


Kehmstedt / Bleicherode Ost

Moderne Mehrfamilienhaus-Hälfte mit großzügigem Wohngefühl und neuer Heizung - Nähe Bleicherode, eine WE frei

????????? ??????????: 25461027

Neuvorstellung



www.von-poll.com

???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 282 m² • ????????: 12 • ????????: 518 m²

???????? ?????: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

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

????????? ??????????: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

?? ??? ?????

????????? ??????????	25461027
???????????	ca. 282 m ²
????? ????????	????????????? ??????
???????????	12
???????????	4
????? ??????????????	1988
????? ??????????????	6 x ????????????
	????? ??????????????

????? ????????	350.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2025
???????????	???????
???????????????	ca. 282 m ²
???????????	?????, ????????????????? ???????, ????????

????????? ??????????: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

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

????? ????????????	?????
?????????????	04.12.2035
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	?????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	65.00 kWh/m²a
???????????	
???????????	
???????????	B
???????????	
???????????	
????? ??????????????	2023
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

?? ???????



???????? ?????: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

?? ??????



???????? ?????: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

?? ???????



???????? ?????: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

?? ???????



???????? ?????: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

?? ???????



???????? ?????: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

?? ???????



???????? ?????: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

?? ???????



???????? ?????: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

?? ???????



???????? ?????: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

?? ???????



???????? ?????: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

???????





???????? ?????: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

??? ????

Moderne Mehrfamilienhaus-Hälfte mit großzügigem Wohngefühl und neuer Heizung -
Nähe Bleicherode

Diese gepflegte und modernisierte Mehrfamilienhaus-Hälfte befindet sich auf einem ca. 518 m² großen Grundstück mit Südausrichtung und ist mit 4 Wohneinheiten (45 m², 65 m², 86 m², 86 m²) seit ca. 1994 kontinuierlich vermietet. Die Jahresnettokaltmiete inkl. Stellplätze beträgt derzeit für drei vermietete Wohnungen ca. 15.240,- Euro. Die Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 86m² steht z.Z. noch frei, könnte jedoch jeder Zeit vermietet werden. Das Objekt in Vollwärmeschutz wurde laufend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr zeitgemäßen Zustand. Die letzten umfassenden Maßnahmen fanden ab 2023 bis 2025 statt, sodass Ihnen und Ihren zukünftigen Miatern ein rundum gepflegtes Wohnumfeld zur Verfügung steht.

Die vier separaten Wohneinheiten sind auf Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss angelegt. Im Jahr 2023 wurde die zentrale Ölheizung erneuert, was eine effizientere und nachhaltigere Beheizung sicherstellt. Die Immobilie überzeugt zudem durch eine fortlaufende Instandhaltung und zahlreiche Verbesserungen innerhalb der letzten Jahre: So wurde im Jahr 2023 ein Pavillon im Hof errichtet, das Bad der Kellerwohnung altersgerecht umgebaut, die Wohnung frisch gestrichen und eine neue Abwasserleitung verlegt. Die Sanierung der Obergeschosswohnung inklusive Einbau einer neuen Küche erfolgte 2024. Weitere Maßnahmen folgten, wie der Einbau von Breitbandkabeln für alle Wohneinheiten (2025), die Sanierung der Erdgeschosswohnung mit neuer Küche (2025) sowie die Ausstattung des Dachgeschosses mit einer neuen Küche und einem modernen Balkongeländer (beides 2025).

Das Treppenhaus wurde 2024 neu gestrichen und die Wechselsprechanlage zeitgemäß erneuert, was den Zugang und die Sicherheit nochmals erhöht. Eine Fassadenreinigung erfolgte ebenfalls 2025, wodurch das äußere Erscheinungsbild zusätzlich aufgewertet wird. Alle Wohnungen profitieren von einem modernen Standard, der sowohl ansprechendes Wohnen als auch funktionale Praktikabilität gewährleistet.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und die Grundriss-Lösungen verschaffen ein sehr angenehmes Raum- und Wohngefühl - jeweils optimal für die kleinen und auch für die größeren Wohneinheiten.

Die Ausstattung entspricht einer guten, zeitgerechten Qualitätsstufe und trägt zu einem

harmonischen Gesamtbild bei. Zudem sorgt die zentrale Heizung für wohlige Wärme in allen Wohnbereichen. Dank der Modernisierungen und Sanierungen präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Gesamtzustand, wodurch Sie von zukünftigem Wertbestand sowie langfristiger Nutzungssicherheit profitieren.

Dieses Haus ist dank der kontinuierlichen Sanierung und Modernisierung, aktuell auch schon mit Breitbandkabel-Anschluss für die Zukunft vorbereitet. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dem Komfort dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns, Ihnen weitere Informationen bereitzustellen und mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

????????? ????????: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

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

Modernisierungsmaßnahmen:

Pavillon Hof 2023

Heizung erneuert 2023

KG- Bad altersgerecht umgebaut, Wohnung neu gestrichen 2023

KG-Wohnung neue Abwasserleitung verlegt 2023

OG- Wohnungssanierung incl. Neue Küche 2024

Breitbandkabel für alle Wohnungen 2025

EG-Wohnungssanierung incl. Küche 2025

DG neue Küche 2025

DG neues Balkongeländer 2025

Treppenhaus gemalrt 2024

Wechselsprechanlage neu 2024

Fassadenreinigung 2025

???????? ?????: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

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

Die Gemeinde Kehmstedt ist ein kleiner Ort im Norden des Freistaates Thüringen, die Hochschul-und Kreisstadt Nordhausen ist ca. 20 Kilometer, die Kleinstadt Bleicherode, zu der Kehmstedt verwaltungstechnisch gehört, ist ca. 6 Kilometer entfernt. In Kehmstedt wohnen um die 450 Einwohner.

Die gemütliche und ländlich geprägte Kleinstadt Bleicherode verfügt über eine sehr familienfreundliche und komfortable Infrastruktur mit Schulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten. Nordhausen am Harz ist die nördlichste Kreisstadt des Bundeslandes Thüringens und ca. 20 Kilometer entfernt, im Landkreis leben ca. 100.000 Einwohner.

Die Verkehrsanbindung von Bus und Bahn ist gut und über den unmittelbaren Anschluss an die Südharz-Autobahn A 38 sind Sie direkt mit dem Raum Göttingen bzw. dem boomenden Großraum Halle (Saale)/ Leipzig verbunden.

???????? ?????: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 65.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

???????? ?????: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

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

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

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