

Nordhausen

## Spaziosa casa di campagna con circa 180 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un bellissimo terreno a Nordhausen

Codice oggetto: 24461037

Neuvorstellung



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

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.279 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 24461037    |
| Superficie netta    | ca. 180 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 6           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1934        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage  |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | Su richiesta                                                              |
| Casa                               | Casa rurale                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2008                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile            |

Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 08.02.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 248.00 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1994                             |

Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Planimetrie



VP



VP



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Una prima impressione

Abitare anche in età avanzata grazie al potenziale di ampliamento e sviluppo. Questa casa di campagna ben tenuta, costruita solidamente nel 1934 con pareti esterne a doppio strato e intercapedine, e ampiamente ristrutturata tra il 1994 e il 1996, offre circa 180 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per le preferenze abitative individuali. Il solo piano terra offre circa 120 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con ampi accessi a livello sui lati est, sud e ovest. Suddivisa in un totale di sei stanze, inclusi due bagni, questa proprietà non solo offre molto spazio, ma anche un affascinante mix di tradizione e modernità. L'ampio terreno di circa 1279 m<sup>2</sup> offre diverse opzioni di progettazione e un ulteriore potenziale di ampliamento, in particolare nell'area predisposta sul lato sud, ideale per una veranda o ampliamenti simili. Un vantaggio particolare è l'ampliamento a livello sul lato est, completato tra il 2006 e il 2008. Questo ampliamento di circa 60 m<sup>2</sup> è particolarmente adatto a una vita a misura di anziano e comprende un ampio bagno che offre un comfort aggiuntivo. L'intero piano terra è dotato di finestre e porte-finestre/balconi, tutte integrate in cassonetti avvolgibili per garantire privacy e protezione dal sole in ogni momento. Il riscaldamento centralizzato fornisce un piacevole calore in tutta la proprietà, contribuendo a creare un'atmosfera abitativa confortevole. La casa di campagna è in ottime condizioni, avendo subito l'ultimo ammodernamento completo nel 2008. Gli infissi e gli accessori sono standard e soddisfano i requisiti di una confortevole vita rurale. Le caratteristiche e le condizioni dell'immobile parlano da sole, rendendolo un'offerta valida. Questa proprietà non solo offre ampio spazio per una famiglia, ma è anche ideale per chi cerca spazio per hobby e attività ricreative o sta pensando di creare una casa multigenerazionale. Una terrazza invita a godersi la vista sul verde circostante e offre un ulteriore rifugio all'aperto. I potenziali acquirenti apprezzeranno la riuscita combinazione di carattere storico e comfort moderni. Fissate un appuntamento per una visita per constatare di persona la versatilità e il potenziale di questa proprietà. Qui troverete ampio spazio per le vostre idee abitative personali in un ambiente rurale, alla periferia della città di Nordhausen.

Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Dettagli dei servizi

umfängliche Kernsanierung und Modernisierung aus den Jahren 1994 bis 1996,  
komplette Erdgeschoß mit Fenster und Balkon/Terrassentüren Ausstattung mit  
Rollladenkästen, Erweiterungsbau Ostseite mit Anbau aus den Jahren 2006 bis 2008 mit  
Wohnflächenerweiterung von ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großem Badezimmer, Potenzial  
der vorbereiteten Fläche an der Südseite zum Ausbau Wintergarten o.ä.  
ausbaufähiger Wintergarten an der Südfassade sowie Kellergeschoß-Mitnutzung  
aufgrund der Größe zu erweiterten Zwecken  
größere Doppelgarage mit Anbau Werkstatt für mehrere und größere PKW geeignet

Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Tutto sulla posizione

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 größtenteils 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 Oberzentrums in der Region. Die Stadt verfügt über ein ausgebautes Netz für Straßenbahn und von Buslinien im gesamten 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 ist ein Akutkrankenhaus, 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“.

Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 248.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Codice oggetto: 24461037 - 99734 Nordhausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: [nordhausen@von-poll.com](mailto:nordhausen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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