

Nordhausen / Sundhausen

Per gli amanti delle case storiche - Ex canonica ristrutturata in modo completo ed elegante in stile rustico

Codice oggetto: 25461008



PREZZO D'ACQUISTO: 360.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.746 m²

Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

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

Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25461008	Prezzo d'acquisto	360.000 EUR
Superficie netta	ca. 220 m ²	Casa	Casa rurale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Bagni	2	Stato dell'immobile	Come nuovo
Anno di costruzione	1806	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Dati energetici

Fonte di
alimentazione

Pellet

Certificazione
energetica

Legally not required

Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Una prima impressione

Ex canonica: completamente ristrutturata in un elegante stile rustico. Questa imponente casa di campagna, originariamente costruita nel 1806 con struttura in legno di quercia, coniuga il fascino storico con il comfort abitativo moderno. Con un'ampia superficie abitabile di circa 220 m² e un ampliamento (costruito intorno al 1979) di circa 60 m², la casa principale offre 8 camere, inclusi due bagni moderni che offrono ampio spazio per il benessere e il relax. Il giardino della canonica, il terreno annesso, si estende per circa 1746 m² e non lascia nulla a desiderare per gli amanti della natura e le famiglie. La proprietà è stata sottoposta a un'ampia ristrutturazione tra il 2006 e il 2016. Durante questi lavori, la canonica originale è stata amorevolmente restaurata e trasformata in una spaziosa residenza in vero stile rustico. Particolare attenzione è stata dedicata al restauro dei rivestimenti in legno originali degli interni, che sono stati completati da nuovi elementi in legno massello. Lo studio originale al piano terra è stato restaurato e un altro studio è stato aggiunto al piano superiore. Nel 2006 sono state installate moderne finestre in legno con montanti e doppi vetri, che offrono vantaggi sia in termini di efficienza energetica che di estetica. Nello stesso anno, il tetto è stato rifatto e isolato per soddisfare gli standard attuali. Ulteriori aspetti importanti della ristrutturazione includono la costruzione di un moderno bagno nel 2010 e il rifacimento e la sostituzione parziale dei pavimenti con faggio e rovere massello. La facciata ovest della casa, incluso il timpano, è stata completamente isolata e rivestita in ardesia nel 2015. Sono state inoltre integrate tecnologie innovative nella proprietà. Nel 2021 è stato installato un impianto fotovoltaico, aumentando ulteriormente l'efficienza energetica della casa. Nel 2023, l'impianto di riscaldamento è stato convertito in un moderno sistema di riscaldamento a pellet. Questa soluzione ecologica integra gli standard di qualità sostenibile delle caratteristiche dell'immobile. A medio termine, saranno necessari alcuni lavori sulla storica facciata a graticcio sul lato sud. La casa di campagna è un edificio storico, il che ne sottolinea il valore storico. Questa

proprietà unica coniuga sapientemente il fascino di epoche passate con il comfort abitativo moderno. I potenziali acquirenti possono aspettarsi una proprietà praticamente nuova, che unisce il fascino di un edificio storico restaurato con cura a tecnologie all'avanguardia. La proprietà è ideale per famiglie o singoli individui in cerca di una casa elegante e di valore storico. L'intero piano terra, incluso l'ampliamento, è ideale anche per la residenza per anziani, poiché l'ingresso principale è già dotato di una rampa accessibile alle sedie a rotelle e di un'area d'ingresso coperta. Nonostante la sua età, la casa è in condizioni pressoché perfette e attende il suo nuovo proprietario.

Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Dettagli dei servizi

- 2006 bis 2016 komplett Kernsanierung ehem. Pfarrhaus mit Ausbau und Umnutzung zum großzügigen Wohnen im Landhausstil
- 2006 bis 2016 Aufarbeitung Original Innenwände Holzverkleidungen sowie neu in Echtholz-Verkleidungen
- 2006 bis 2016 Aufarbeitung Original Arbeitszimmer EG sowie Ausbau 2. Arbeitszimmer OG
- 2006 Einbau Holzfenster mit Sprossung 2-fach Verglasung
- 2006 Dacheindeckung mit Wärmedämmung
- 2010 Errichtung Badezimmer
- 2010 Fußböden Aufarbeitung Original sowie neu mit Echtholz Buche und Eiche
- 2015 Westansicht Fassade mit Giebel komplett neu gedämmt und Schiefer Eindeckung
- 2021 Einbau Photovoltaik-Anlage (Strom)
- 2022 Einbau Luft Wärmepumpe (Warmwassererzeugung extern zur Heizungsanlage)
- 2023 Heizungsanlage neu mit Holzpellet-Heizung (Wärme)

Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

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 großteils 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 Oberzentrum in der Region. Die Stadt verfügt über ein ausgebautes Netz für Straßenbahn und von Buslinien im gesamt 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: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com