

Nordhausen / Hörningen

Il vero risparmio energetico incontra la vera sensazione di vacanza con un fantastico giardino per splendidi momenti in famiglia vicino a Nordhausen

Codice oggetto: 25461015



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 808 m²

Codice oggetto: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

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

Codice oggetto: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25461015
Superficie netta	ca. 138 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Bagni	1
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	359.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 90 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	47.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	07.09.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

La proprietà



Codice oggetto: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

La proprietà



Codice oggetto: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

La proprietà



Codice oggetto: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

La proprietà



Codice oggetto: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

La proprietà



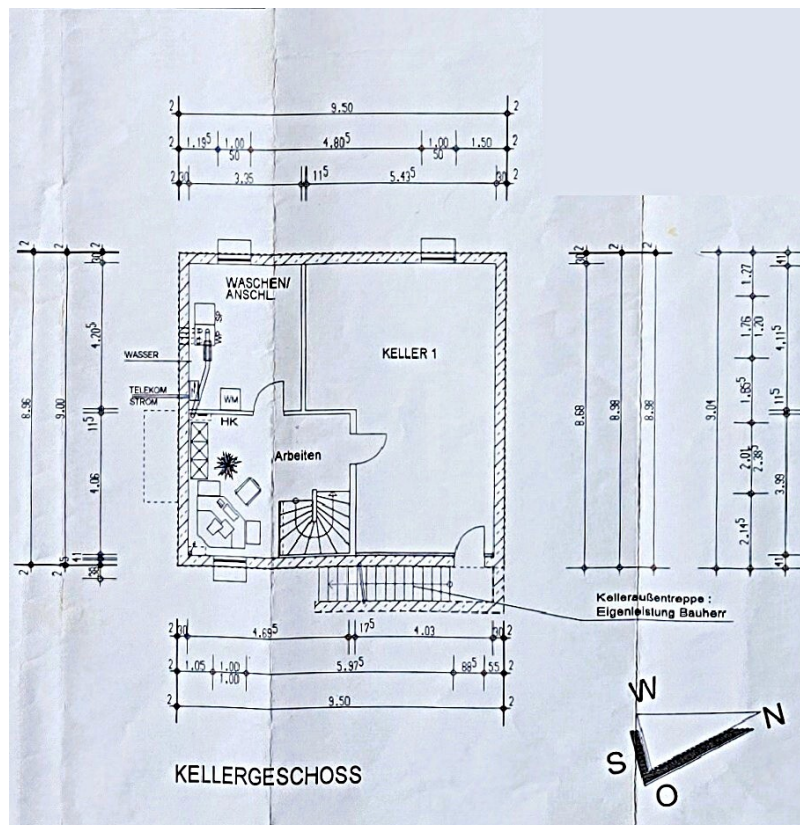
Codice oggetto: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

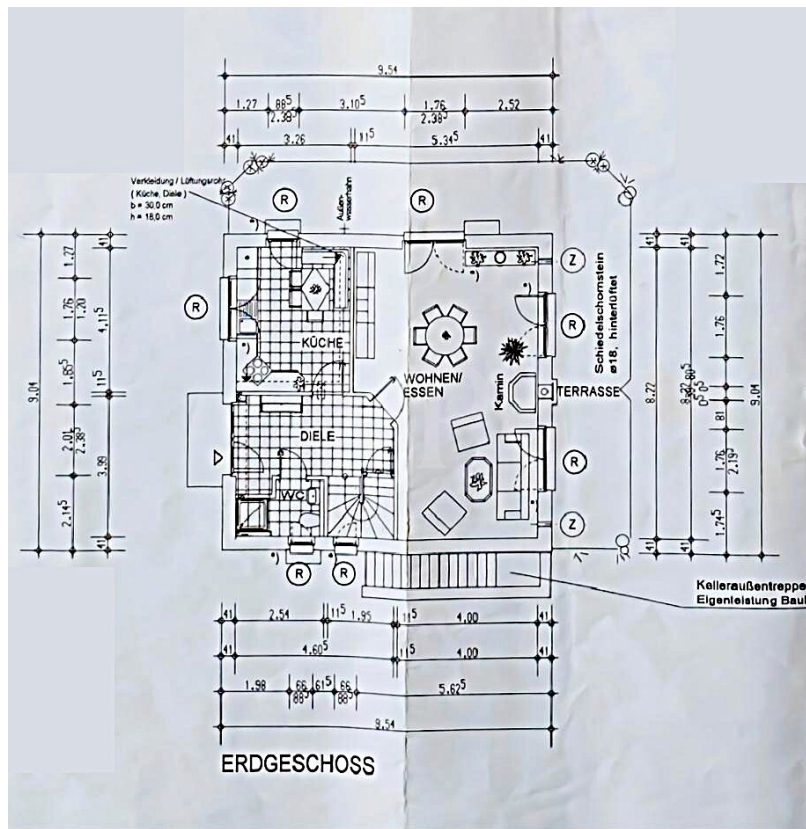
La proprietà

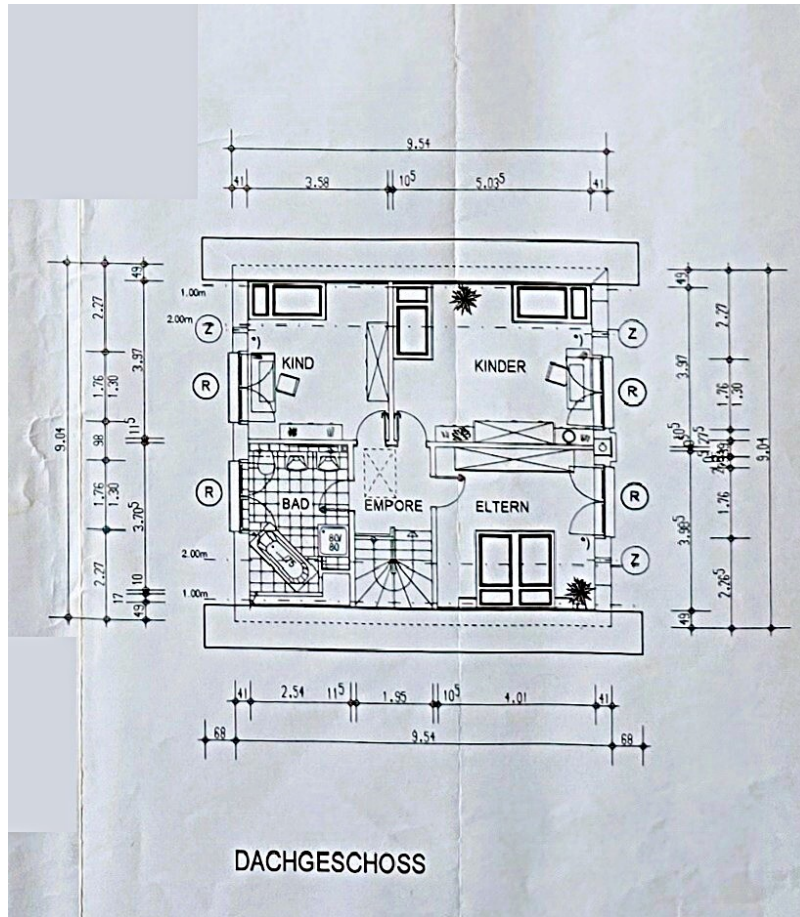


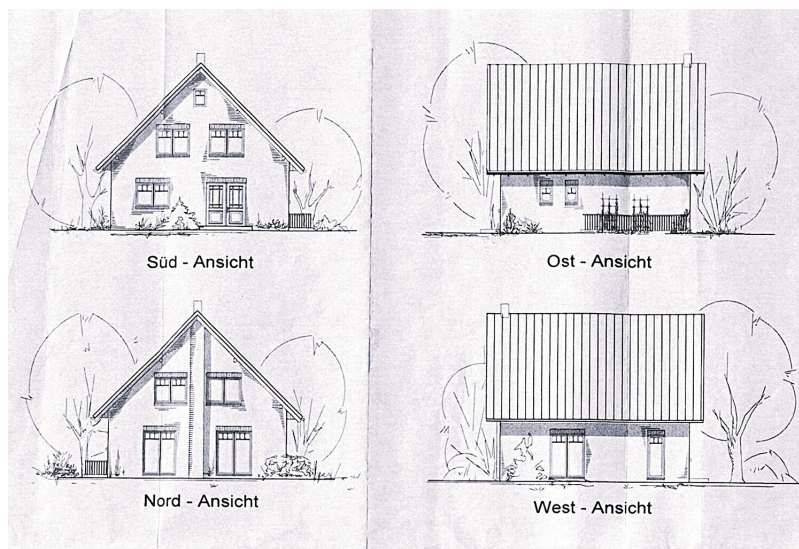
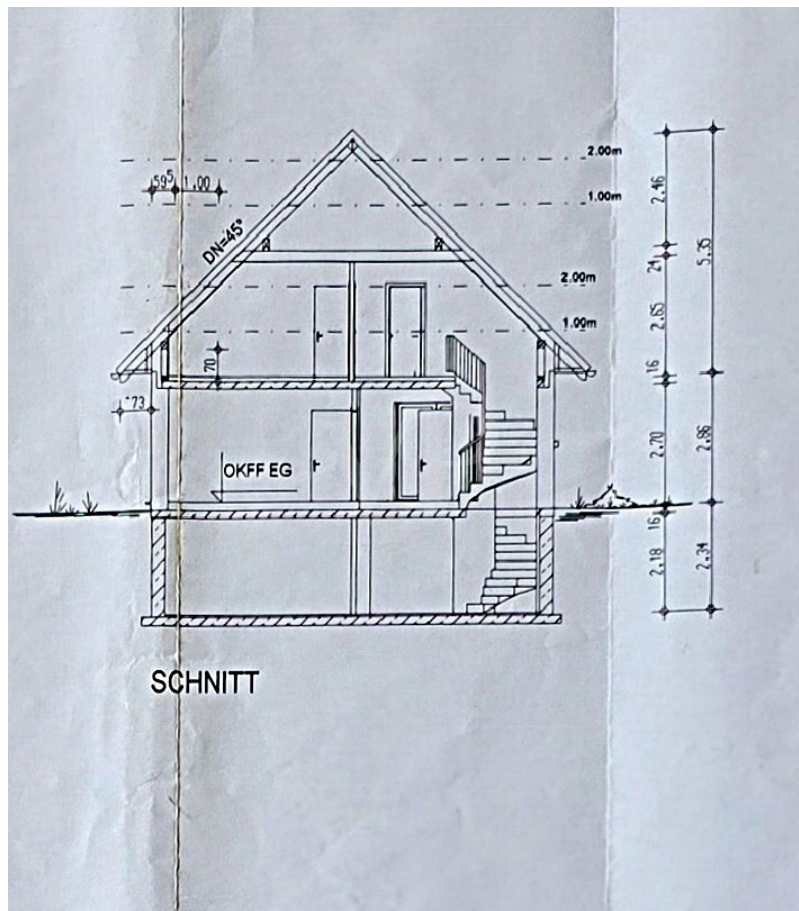
Codice oggetto: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

Planimetrie









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: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

Una prima impressione

Moderna casa indipendente - seminterrato completo, riscaldamento a pavimento, pompa di calore, ampio giardino, garage e doppio posto auto coperto - vicino a Nordhausen e all'autostrada. Questa casa indipendente di alta qualità, costruita nel 2001, presenta una facciata in mattoni moderna e resistente alle intemperie ed è in ottime condizioni, pari al nuovo. Offre circa 122 m² di superficie abitabile, completata da un ufficio o area di lavoro splendidamente progettata e aperta di circa 20 m² nel seminterrato. Entrambi i piani - piano terra e seminterrato - sono perfettamente collegati, con pavimenti uniformi e una transizione fluida, inclusi i gradini delle scale piastrellati in modo uniforme. Situata su un ampio terreno di circa 810 m², la casa, con la sua disposizione ben progettata e le finiture di alta qualità (costruita come una "casa da 3 litri" a basso consumo energetico), è ideale per famiglie o coppie che apprezzano la vita moderna e a basso consumo energetico. L'atmosfera accogliente è immediatamente percepibile entrando in casa. L'ampio ingresso conduce direttamente all'ampio soggiorno e alla sala da pranzo. Ampie finestre creano un'atmosfera piacevole durante tutto il giorno e offrono una vista sul verdeggianti parco. Adiacente alla zona giorno si trova la cucina funzionale, dotata di tutti gli allacciamenti necessari e di un'elegante cucina componibile. Qui, la vita familiare e le serate conviviali con amici o ospiti trovano la cornice ideale. La casa dispone di un totale di cinque stanze, tra cui tre camere da letto separate, ognuna delle quali può essere utilizzata in modo flessibile come camera da letto principale, camera dei bambini, camera degli ospiti o ufficio. Un'ulteriore stanza è ideale, ad esempio, come ufficio o sala hobby. Oltre alla zona giorno e alla zona notte, la casa dispone di un bagno moderno e illuminato naturalmente, con servizi confortevoli: vasca da bagno e doccia separata, sanitari eleganti e sanitari di alta qualità. Un WC separato per gli ospiti aggiunge praticità alla vita quotidiana. Il riscaldamento a pavimento, alimentato da una pompa di calore combinata ad aria e scarico a risparmio energetico con ventilazione controllata, migliora ulteriormente il comfort abitativo, garantendo un clima interno piacevole e costi di riscaldamento ridotti. La casa è dotata di piastrelle resistenti e pavimenti in laminato di facile manutenzione in tutti gli ambienti. Finestre con doppi vetri di alta qualità e tapparelle integrate garantiscono sia l'isolamento termico che la sicurezza. Un elemento di design d'interni di grande impatto è la piastrellatura continua e robusta che si estende al piano terra e al seminterrato. Il seminterrato dispone anche di una scala esterna separata che conduce al giardino esposto a sud. Un punto forte dell'area esterna è l'ampia e soleggiata terrazza, accessibile direttamente dal soggiorno, perfetta per rilassarsi all'aperto. L'ampio giardino offre numerose possibilità di utilizzo ed è di facile manutenzione. Ognuno troverà qui il proprio spazio per rilassarsi, giocare o dedicarsi agli hobby. Un ampio garage e un ampio posto auto coperto doppio, ciascuno con un ulteriore posto auto nel vialetto, completano la proprietà. L'intero edificio è stato meticolosamente mantenuto e sarà pronto per essere abitato dall'inizio del 2026. L'immediata vicinanza a Nordhausen e all'adiacente

autostrada A38, con un tempo di percorrenza massimo di soli 10 minuti circa, coniuga la vita urbana moderna con quella rurale.

Codice oggetto: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 47.00 kwh/(m²*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 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: 25461015 - 99734 Nordhausen / Hörningen

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