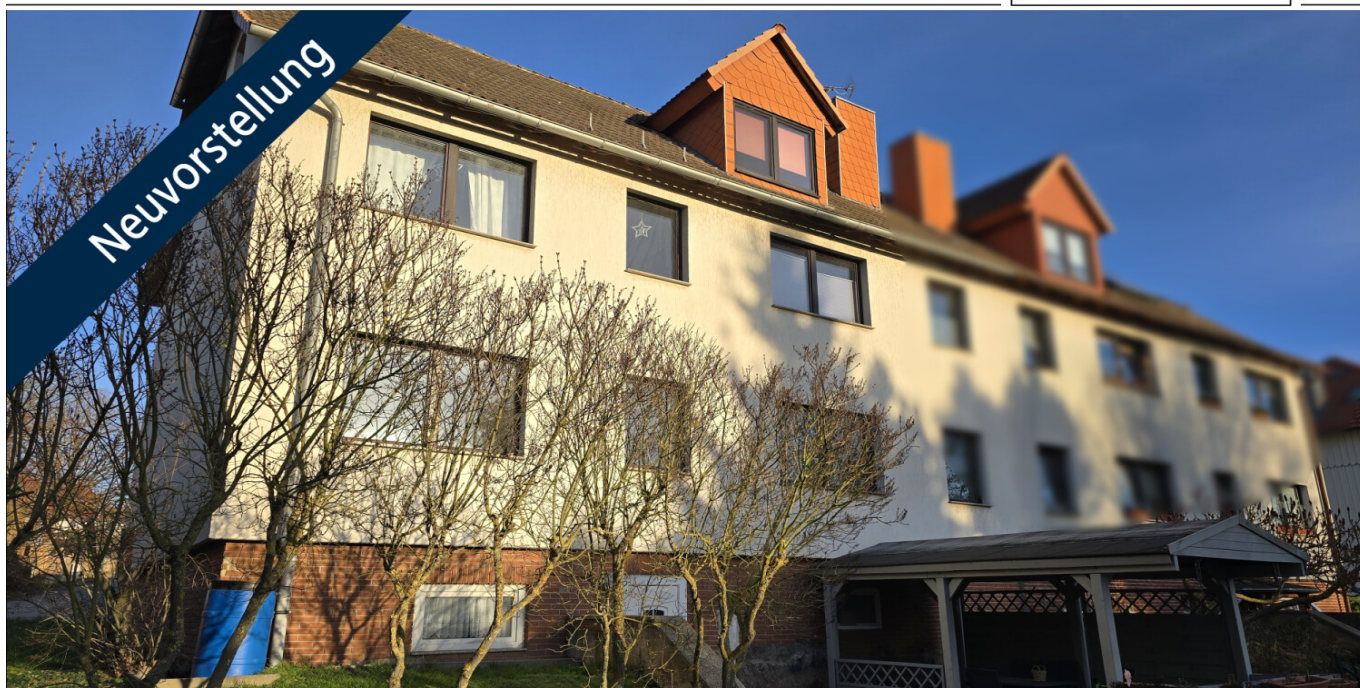


Kehmstedt / Bleicherode Ost

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

*Codice oggetto: 25461027*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 282 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 518 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost**

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

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25461027</b>
Superficie netta	<b>ca. 282 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>12</b>
Bagni	<b>4</b>
Anno di costruzione	<b>1988</b>
Garage/Posto auto	<b>6 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>Su richiesta</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riquilificazione	<b>2025</b>
Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie affittabile	<b>ca. 282 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>04.12.2035</b>	Consumo finale di energia	<b>65.00 kWh/m²a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2023</b>

Codice oggetto: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## 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: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost**

## Una prima impressione

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

Diese gepflegte und modernisierte Mehrfamilienhaus-Hälfte befindet sich auf einem ca. 518 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Südausrichtung und ist mit 4 Wohneinheiten (45 m<sup>2</sup>, 65 m<sup>2</sup>, 86 m<sup>2</sup>, 86 m<sup>2</sup>) 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. 86m<sup>2</sup> 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 Mietern 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.**

**Codice oggetto: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost**

## **Dettagli dei servizi**

### **Sanierungsmaßnahmen:**

**Kernsanierung 1995/1996**

**Vollwärmeschutz Fassade 1995/1996**

**Fenster neu 1995/1996**

**Grundriss Überarbeitung 1995/1996**

**Innenausbau komplett neu 1995/1996**

**Treppenhaus Sanierung 1995/1996**

### **Modernisierungsmaßnahmen aktuell:**

**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 gemalert 2024**

**Wechselsprechanlage neu 2024**

**Fassadenreinigung 2025**

**Codice oggetto: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost**

## **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: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost**

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