

Nordhausen

Top Lage in Nordhausen - Gepflegter 1930er Klassiker am Reihenende mit großem Garten

Codice oggetto: 26461013



PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 489 m²

Codice oggetto: 26461013 - 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: 26461013 - 99734 Nordhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26461013
Superficie netta	ca. 160 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1930
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m ²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	22.04.2036	Consumo energetico	182.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

La proprietà



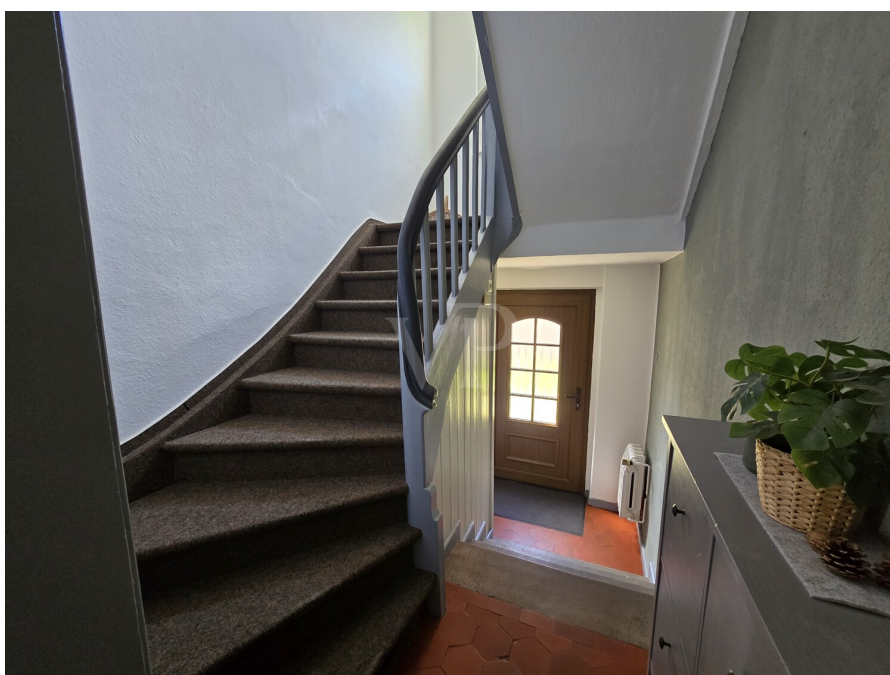
Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

La proprietà



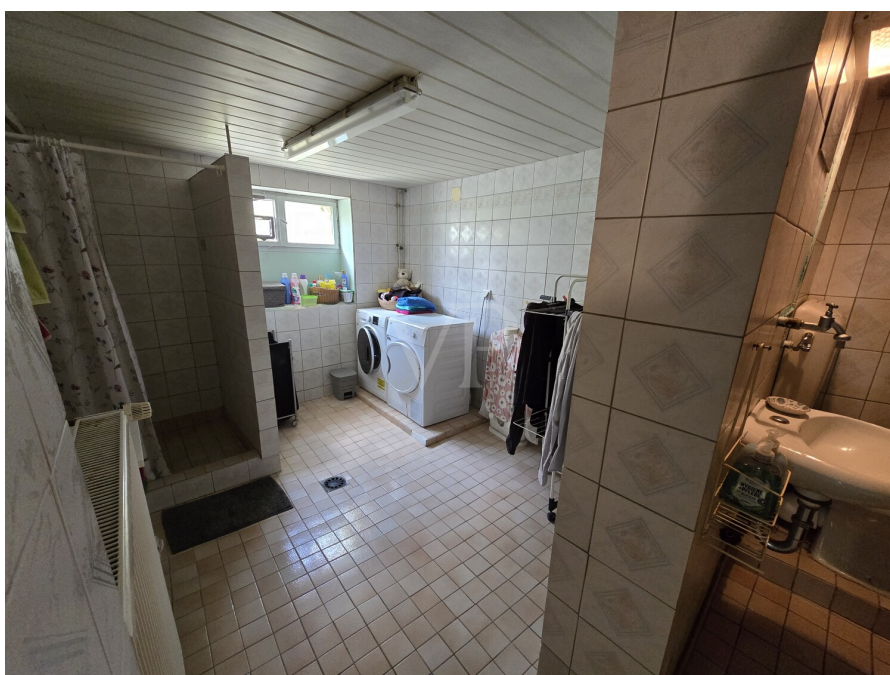
Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

La proprietà



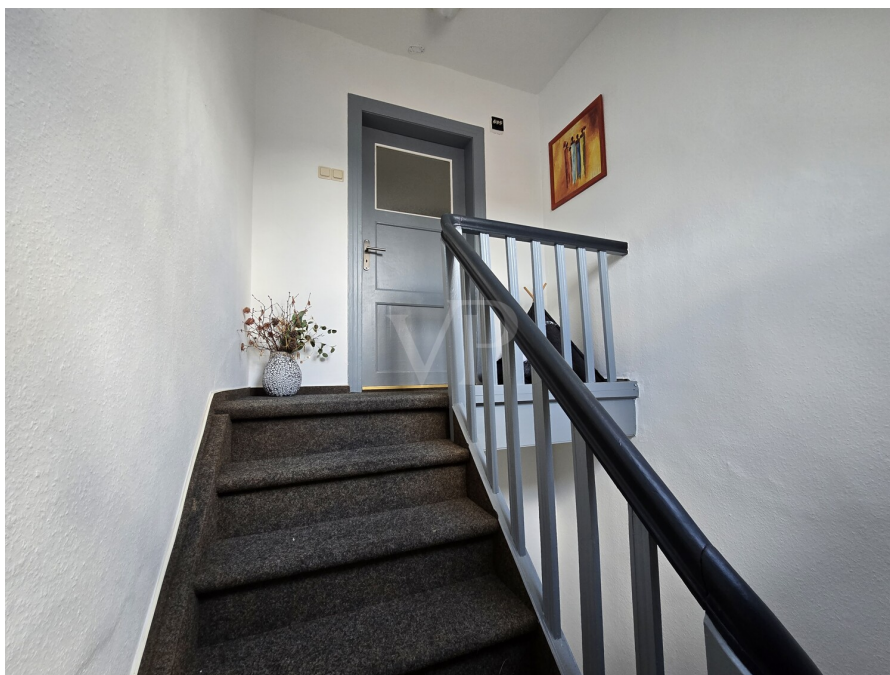
Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

La proprietà



Visualisierung
Nebengebäude
KI-basiertes Bild

Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

Planimetrie





www.von-poll.com



www.von-poll.com



www.von-poll.com

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: 26461013 - 99734 Nordhausen

Una prima impressione

Gewachsene Substanz, ein Platz am Ende der Reihe und ein Grundstück, das dem Haus spürbar Luft gibt: Dieses Reihenendhaus aus dem Jahr 1930 trägt seine Geschichte ruhig und selbstverständlich. Auf ca. 160 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause mit sechs Zimmern, drei Bädern und einer angenehmen Großzügigkeit, die nicht laut auftreten muss. Die ca. 489 m² Grundstücksfläche schaffen Abstand, Bewegungsfreiheit und Raum im Freien, während mehrere Stellplätze und Garagen den Alltag deutlich entspannen.

Im Inneren zeigt sich das Haus gepflegt und solide, mit einer Aufteilung, die viele Lebensphasen mitträgt. Sechs Zimmer lassen Rückzug, gemeinsames Wohnen und konzentriertes Arbeiten nebeneinander bestehen. Ein separater Arbeitsbereich lässt sich ebenso selbstverständlich einrichten wie ein eigener Bereich für eine weitere Generation. Die drei Badezimmer nehmen dem Morgen die Enge und machen das Haus auch dann gelassen, wenn mehrere Menschen gleichzeitig in den Tag starten. Hier wirkt nichts aufgesetzt; die Räume sind da, wo man sie braucht, und geben dem Wohnen einen verlässlichen Rahmen.

Seit den frühen 1990er-Jahren wurde das Haus in wesentlichen Bereichen grundlegend erneuert. Hauselektrik, Heizung und Sanitär wurden ab ca. 1992 modernisiert, ab ca. 2010 kamen eine neue Dacheindeckung und die Dämmung der Dachgeschossdecke hinzu. Die Fassade wurde ab ca. 2011 erneuert, das Erdgeschoss ab ca. 2020 modernisiert. So verbindet sich der Charakter eines Hauses aus den 1930er-Jahren mit wichtigen Eingriffen, die seine Substanz stärken und den Wohnalltag zeitgemäßer machen. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung.

Die Ausstattung bleibt bewusst unprätentiös und alltagstauglich. Gerade darin liegt die Stärke des Hauses: Es drängt sich nicht mit Effekten in den Vordergrund, sondern bietet Fläche, Zimmerzahl und Nebenflächen, die im täglichen Leben zählen. Am Ende der Reihe entsteht zudem eine eigene Präsenz, etwas freier, etwas offener, mit dem Gefühl, nicht mitten im Verbund zu stehen. Die Garagen und Stellplätze ergänzen diesen Eindruck von Komfort ohne Inszenierung.

So entsteht ein Haus, das mitgewachsen ist und weiter mitwachsen kann. Es eignet sich für ein lebendiges Familienleben, für Arbeiten zu Hause, für Nähe und Abstand unter einem Dach. Ein gepflegtes Reihenendhaus mit Geschichte, Substanz und einer selten entspannten Selbstverständlichkeit.

Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

Dettagli dei servizi

Modernisierungsmaßnahmen:

ab ca. 1992 Kernsanierungsmaßnahmen (Hauselektrik, Heizung, Sanitär)

ab ca. 2010 Dacheindeckung neu und Dachgeschoßdecke Dämmung

ab ca. 2011 Fassade neu

ab ca. 2020 Modernisierung Erdgeschoß

Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

Tutto sulla posizione

Nordhausen präsentiert sich als ein lebendiges wirtschaftliches Zentrum Nordthüringens mit rund 42.000 Einwohnern und besticht durch eine ausgewogene Mischung aus urbanem Flair und naturnahen Wohnlagen. Die Stadt überzeugt durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur und eine vielfältige Immobilienlandschaft, die von liebevoll sanierten historischen Gebäuden bis hin zu modernen Wohnungen und grünen Einfamilienhäusern reicht. Diese Kombination schafft eine attraktive Lebensqualität, die insbesondere Familien anspricht, die Wert auf ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld legen.

Die unmittelbare Umgebung bietet Familien ein besonders angenehmes Wohngefühl, geprägt von einer harmonischen Nachbarschaft und einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zu großzügigen Parks und Spielplätzen lädt zu gemeinsamen Stunden im Freien ein und fördert eine lebendige Gemeinschaft. Die fußläufig erreichbaren Grünflächen und Sportanlagen bieten Kindern und Eltern gleichermaßen Raum für Bewegung und Erholung.

Für Familien mit Kindern ist die Infrastruktur in Nordhausen ideal: Kindertagesstätten wie das „Haus Domino“ und die „Kleinen Strolche“ sind in nur etwa sieben bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die staatlichen Grund- und Regelschulen „Käthe Kollwitz“ und „Bertolt Brecht“. Auch weiterführende Schulen und die Hochschule Nordhausen liegen in angenehmer Nähe, was kurze Wege im Alltag garantiert. Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in einem Radius von fünf bis zehn Minuten zu Fuß hervorragend gewährleistet. Das nahegelegene Südharz Klinikum rundet das Gesundheitsangebot ab und sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Die gastronomische Vielfalt mit charmanten Cafés und Restaurants wie „Zur Dahlie“ oder „Zur Schönen Aussicht“ lädt zu genussvollen Familienausflügen ein, während zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter EDEKA und Aldi, den täglichen Bedarf bequem abdecken. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Straßenbahn- und Busstationen in fünf bis sieben Minuten Fußweg ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Insgesamt bietet Nordhausen Familien ein behagliches und sicheres Zuhause mit einer hervorragenden Infrastruktur, die alle Bedürfnisse des Familienlebens erfüllt. Hier verbinden sich Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven zu einem Ort, an dem sich Groß und Klein rundum wohlfühlen können.

Codice oggetto: 26461013 - 99734 Nordhausen

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: 26461013 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com