

Nordhausen / Sundhausen

# Für Liebhaber historischer Häuser - Ehemaliges Pfarrhaus grundhaft und stilvoll im Landhausflair saniert

Número da propriedade: 25461008

Neuvorstellung



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

PREÇO DE COMPRA: 360.000 EUR • ÁREA: ca. 220 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.746 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25461008	Preço de compra	360.000 EUR
Área	ca. 220 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1806		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## Dados energéticos

Aquecimento

Pellet-Fuelled

Certificado  
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## O imóvel



**Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## Uma primeira impressão

**Ehemaliges Pfarrhaus: grundhaft im neuen stilvollem Landhausflair saniert.**

**Dieses imposante Landhaus - im Original mit Eichenholz Fachwerk - erbaut im Jahr 1806, vereint historischen Charme mit moderner Wohnqualität. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> plus ausbaufähigem Anbau (Baujahr ca. 1979) mit ca. 60 m<sup>2</sup>, bietet die Immobilie im Haupthaus 8 Zimmer, darunter zwei modern ausgestattete Badezimmer, die viel Raum für Wellness und Entspannung bieten. Der Pfarrgarten, das zugehörige Grundstück, umfasst ca. 1746 m<sup>2</sup> und lässt kaum ein Wunsch von Naturliebhabern und Familienmenschen offen.**

**Die Immobilie wurde zwischen 2006 und 2016 umfassend saniert. Im Zuge dieser Arbeiten wurde das ursprüngliche Pfarrhaus liebevoll restauriert und in ein großzügiges Wohnhaus im echten Landhausstil umgewandelt. Besondere Aufmerksamkeit galt der Aufarbeitung der originalgetreuen Holzverkleidungen im Innenbereich, die durch neue Echtholzelemente ergänzt wurden. Dabei wurde zusätzlich das originale Arbeitszimmer im Erdgeschoss restauriert und ein weiteres Arbeitszimmer im Obergeschoss ausgebaut.**

**Moderne Holzfenster mit Sprossung und 2-facher Verglasung wurden im Jahr 2006 eingebaut, was sowohl energetische Vorteile als auch ästhetische Aufwertungen bietet. Im gleichen Jahr wurde das Dach neu eingedeckt und mit einer Wärmedämmung versehen, um den heutigen Standards gerecht zu werden.**

**Ein weiterer wichtiger Aspekt der Sanierungen war die Errichtung eines modernen Badezimmers im Jahr 2010 sowie die Aufarbeitung und teilweise Erneuerung der Fußböden mit Echtholz aus Buche und Eiche. Die Westfassade des Hauses, inklusive Giebel, wurde 2015 komplett neu gedämmt und mit einer Schiefer-Eindeckung versehen.**

**Innovative Technologien fanden ebenso Einzug in die Immobilie. So wurde 2021 eine PV-Anlage eingebaut, die die Energieeffizienz des Hauses weiter steigert. Im Jahr 2023 wurde das Heizsystem auf eine moderne Holzpellet-Heizung umgestellt. Diese umweltfreundliche Lösung ergänzt den nachhaltigen Qualitätsanspruch der Ausstattung. Handlungsbedarf besteht mittelfristig an der südseitigen historischen Fachwerkfassade.**

**Das Landhaus steht unter Denkmalschutz, was den historischen Wert des Gebäudes unterstreicht.**

**Diese einmalige Immobilie verbindet geschickt die Werte vergangener Zeiten mit modernem**

**Wohnkomfort. Potenzielle Käufer dürfen sich auf ein neuwertiges Anwesen freuen, das den Charme eines liebevoll restaurierten historischen Gebäudes mit aktuellster technischer Ausstattung kombiniert.**

**Die angebotene Immobilie eignet sich hervorragend für Familien oder Personen, die ein stilvolles Zuhause mit historischem Hintergrund suchen. Das komplette Erdgeschoß mit Anbau eignet sich durchaus auch für das Wohnen im Alter, da der Hauptzugang zum Haus bereits mit einer rollstuhlgeeigneten Rampe plus überdachtem Eingangsbereich angelegt ist.**

**Trotz des Alters des Hauses befindet es sich in einem überwiegend neuwertigen Zustand und wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden.**

**Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## **Detalhes do equipamento**

**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)**

**Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## **Tudo sobre a localização**

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“.

**Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## **Outras informações**

**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.

Número da propriedade: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

**Ines Baumbach-Weber**

---

**Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen**

**Tel.: +49 3631 - 46 08 050**

**E-Mail: nordhausen@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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