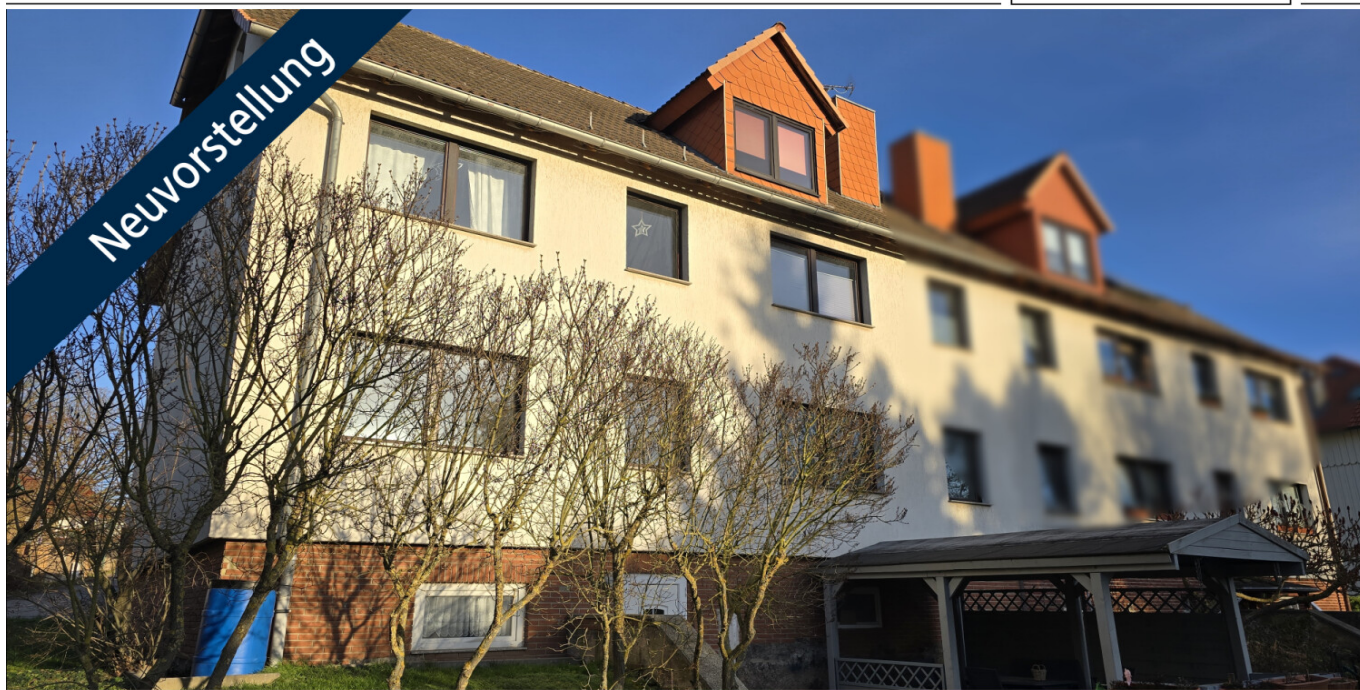


Kehmstedt / Bleicherode Ost

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

Número da propriedade: 25461027

Neuvorstellung



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

PREÇO DE COMPRA: 350.000 EUR • ÁREA: ca. 282 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 518 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

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

Número da propriedade: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## Numa vista geral

Número da propriedade	25461027
Área	ca. 282 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	12
Casas de banho	4
Ano de construção	1988
Tipo de estacionamento	6 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	350.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Área arrendáve	ca. 282 m²
Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	04.12.2035	Consumo final de energia	65.00 kWh/m²a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

Número da propriedade: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## O imóvel





Número da propriedade: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## O imóvel





Número da propriedade: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## O imóvel





Número da propriedade: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## O imóvel





Número da propriedade: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## Uma primeira impressão

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.



Número da propriedade: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## Detalhes do equipamento

Modernisierungsmaßnahmen:

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

Número da propriedade: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.12.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 65.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25461027 - 99752 Kehmstedt / Bleicherode Ost

## 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](mailto: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)