

Nordhausen / Hesserode

## Modernes Einfamilienhaus - große Glasfassade, Pool vorbereitet - traumhafte Aussicht - ruhige Lage - Nordhausen/ Hesserode

Número da propriedade: 25461030



PREÇO DE COMPRA: 470.000 EUR • ÁREA: ca. 200 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.250 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

- 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: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

## Numa vista geral

Número da propriedade	25461030
Área	ca. 200 m²
Quartos	8
Casas de banho	3
Ano de construção	2008
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	470.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 50 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	madeira	Procura final de energia	88.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	14.01.2036	Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2007



Número da propriedade: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

## O imóvel





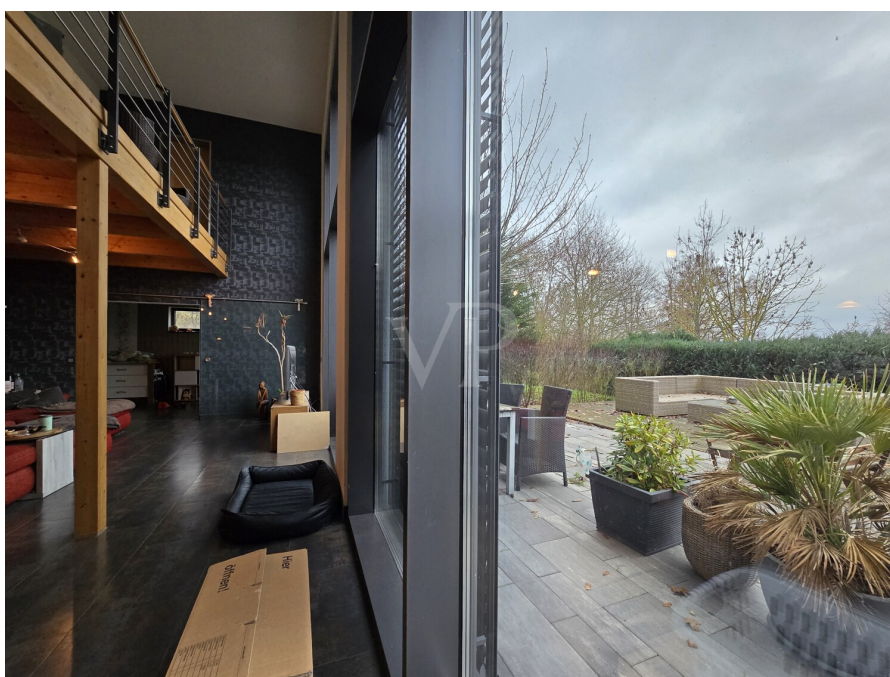
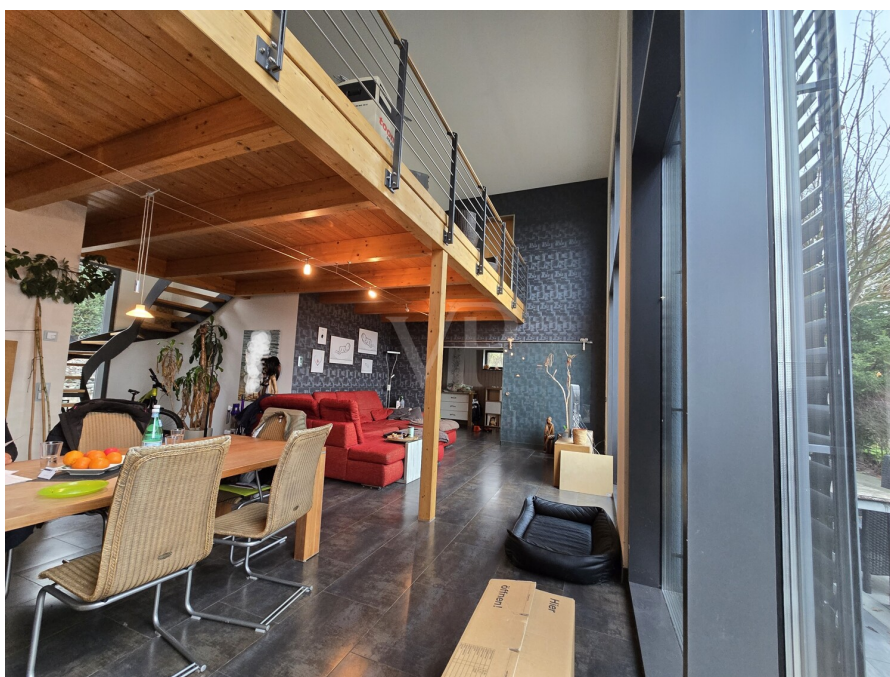
Número da propriedade: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

## O imóvel



Número da propriedade: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

## O imóvel





Número da propriedade: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

## O imóvel



Número da propriedade: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

## O imóvel





Número da propriedade: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

## O imóvel





Número da propriedade: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

## O imóvel



Número da propriedade: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

## O imóvel





Número da propriedade: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

## O imóvel



Número da propriedade: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

## O imóvel





Número da propriedade: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

## O imóvel



Número da propriedade: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

## Plantas dos pisos

VP



Kopierrecht, nicht weitergeben

VP



Kopierrecht, nicht weitergeben



VP



Kopierplan, nicht maßstabes.

VP



Kopierplan, nicht maßstabes.



Apartment, 100 m², 100 m²

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: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein sehr attraktives und geräumiges Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2008 in familienfreundlicher, sehr ruhiger Lage, am Ortsrand von Hesserode. Das naturnahe Grundstück von 1.250m<sup>2</sup> am Hang bietet den idealen Rahmen für die besondere Bauweise dieses modernen Hauses mit traumhaftem Weitblick. Zeitgemäßer Wohnkomfort mit großzügiger Raumaufteilung auf einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie zahlreiche Möglichkeiten für anspruchsvolle Familien oder Paare, die ein hohes Maß an Lebensqualität schätzen.

Das Haus überzeugt durch seine gehobene Ausstattungsqualität und offene und durchdachte Raumstruktur. Viel Licht und ein großzügiges Raumgefühl bieten die ideale Grundlage für ein angenehmes Miteinander.

Insgesamt stehen Ihnen acht Zimmer zur Verfügung, die eine flexible Nutzung erlauben. Das geräumige Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und punktet durch eine angenehme Helligkeit sowie den offenen Übergang zu Essbereich und Küche, sowie auf die angrenzende Terrasse. Die hochwertige Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein – ideal für gesellige Abende und kulinarische Aktivitäten.

Drei großzügig gestaltete Badezimmer bieten ausreichend Komfort für alle Familienmitglieder und Gäste. Die Ausstattung umfasst unter anderem bodengleiche Duschen, stilvolle Sanitärobjekte sowie hochwertige Armaturen. Zusätzlich sorgt die Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Die Schlafzimmer zeichnen sich durch ihren komfortablen Zuschnitt aus und punkten mit viel Tageslicht. Mehrere Räume lassen sich als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen, so dass den individuellen Bedürfnissen viel Raum gegeben wird. Ein separates Arbeitszimmer ist ideal für das Homeoffice oder als Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten nutzbar.

Das Objekt zeichnet sich besonders durch seine Außenbereiche aus. Der große Garten lädt zu vielfältigen Aktivitäten ein und bietet Gestaltungsmöglichkeiten für Spiel, Erholung oder Gartenbau. Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnbereich nach außen und stellt bei schönem Wetter einen attraktiven Platz für gemeinsame Stunden dar. Ein großzügiger Pool ist unter der Terrasse für eine kommende Nutzung vorbereitet und könnte diese künftig sehr bereichern.

Zusätzlichen Stauflächen bieten ein gut nutzbarer Hauswirtschaftsraum sowie ein

Abstellraum sowie eine Garage und Kellerraum. Mehrere Außenstellplätze ermöglichen komfortables Parken und sicheren Platz für Fahrzeuge und Fahrräder.

Die technische Ausstattung ist auf dem neuesten Stand. Hochwertige Bodenbeläge, abgestimmte Lichtkonzepte und eine energiesparende Heizanlage unterstreichen den gehobenen Qualitätsanspruch dieser Immobilie.

Die Lage des Hauses bietet eine ideale Kombination aus angenehmer Nachbarschaft und kurzer Entfernung zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrswegen runden das Angebot ab.

Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort einen persönlichen Eindruck von diesem Haus und entdecken Sie das Potenzial, das Ihnen diese Immobilie für Ihr zukünftiges Zuhause bietet. Wir freuen uns darauf, Ihnen weitere Details in einem persönlichen Gespräch zu erläutern.

Número da propriedade: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

## Detalhes do equipamento

Wärmeschutzverglasung 3-fach

Fußbodenheizung komplett EG und OG

Südterrasse mit Poolausbildung ( 5,50 x 5,00 m x 1,5 0 m Tiefe)

2 Südbalkone vorbereitet

Galerie im Obergeschoß

modernes offenes Treppenhaus

Innentürzargen in Edelstahl

offener großzügiger Erdgeschoß-Grundriss, dabei seniorenfreundlich/geeignet

Número da propriedade: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

## Tudo sobre a localização

Nordhausen, eingebettet im Herzen Thüringens, besticht durch seine solide Infrastruktur und den harmonischen Mix aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Die Stadt bietet Familien ein sicheres und freundliches Umfeld mit einem ausgewogenen Angebot an Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung und Freizeitmöglichkeiten. Dank der guten Anbindung an Autobahn und Bahn sind wichtige Ziele schnell erreichbar, was den Alltag angenehm und stressfrei gestaltet. Nordhausen vereint Tradition und Moderne und schafft so eine stabile Basis für ein behagliches Familienleben.

Die Umgebung von Hesserode, einem der charmanten Stadtteile Nordhausens, zeichnet sich durch eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus. Hier finden Eltern und Kinder ein lebendiges Miteinander in einer Gemeinschaft, die von Sicherheit und Geborgenheit geprägt ist. Die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Spielplätzen lädt zu gemeinsamen Stunden im Freien ein und fördert eine aktive Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Hesserode verbindet die Vorzüge des ruhigen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit städtischer Angebote, was den Alltag für Familien besonders angenehm macht.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv: In nur etwa 27 Minuten zu Fuß erreichen Sie verschiedene Kindergärten und Grundschulen, darunter die Johanniter-Kita „Herreder Zeinböckchen“ sowie die Staatliche Grundschule „Niedersalza“. Die Nähe zu weiterführenden Schulen und Berufsbildenden Schulen sichert eine umfassende Bildungsversorgung. Gesundheitsdienstleistungen sind ebenfalls gut erreichbar; mehrere Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung von rund 30 bis 40 Minuten, was im Notfall schnelle Hilfe garantiert. Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Sportanlagen wie Basketball- und Beachvolleyballfelder sowie Spielplätze in 7 bis 21 Minuten Fußweg an, die Kindern Raum für Bewegung und soziale Begegnungen schenken. Kulinarisch verwöhnt die Umgebung mit gemütlichen Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in 5 bis 9 Minuten Fußweg gewährleistet, die eine bequeme Verbindung ins Stadtzentrum und darüber hinaus ermöglichen.

Diese Lage in Nordhausen-Hesserode vereint alle Voraussetzungen für ein erfülltes und sorgenfreies Familienleben. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder sicher aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können. Die harmonische Verbindung von Bildung, Gesundheit, Freizeit und Gemeinschaft macht diesen Standort zu einer erstklassigen Wahl für Familien, die Wert auf Lebensqualität



und Zukunftssicherheit legen.

Número da propriedade: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.1.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 88.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25461030 - 99734 Nordhausen / Hesserode

## 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)