Nordhausen

# Stilvolle, modernisierte Doppelhaushälfte in Nordhausen Salza – top Lage, viel Platz, charmant.

***??????? ????????: 24461028***

**???? ??????: 330.000 EUR • ?????????: ca. 202 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 416 m²**

**??????? ????????: 24461028 - 99734 Nordhausen**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 24461028 - 99734 Nordhausen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24461028 |
| ????????? | ca. 202 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 8 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1930 |
| ????? ?????????? | 2 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 330.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2024 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, ?????, ????????????? ??????? |

??????? ????????: 24461028 - 99734 Nordhausen

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 04.07.2032 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 180.30 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | F |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ????????????? | 1995 |

??????? ????????: 24461028 - 99734 Nordhausen

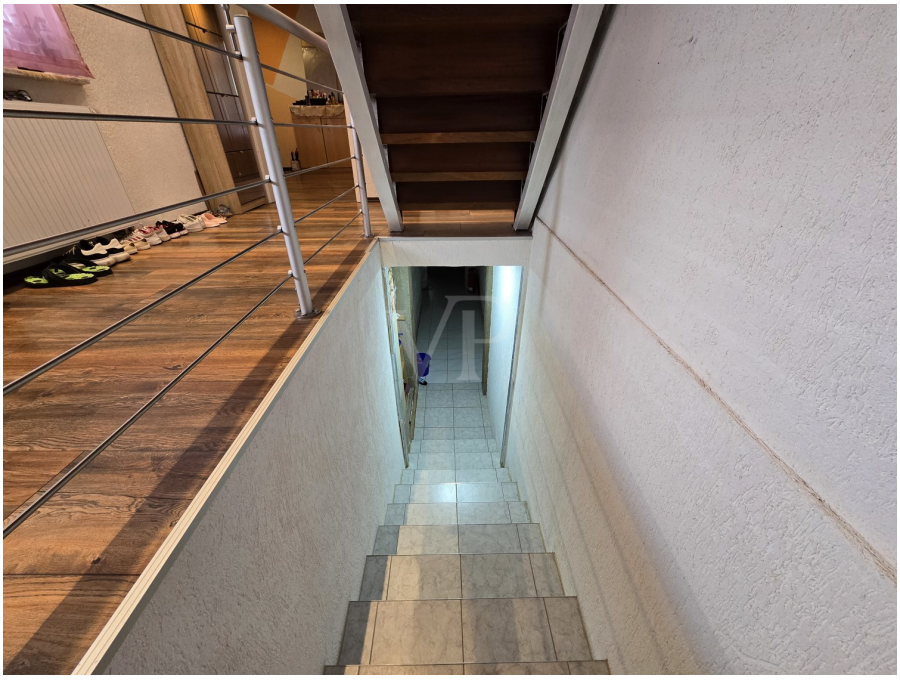
# ?? ???????

??????? ????????: 24461028 - 99734 Nordhausen

# ?? ???????

??????? ????????: 24461028 - 99734 Nordhausen

# ?? ???????



??????? ????????: 24461028 - 99734 Nordhausen

# ?? ???????

**??????? ????????: 24461028 - 99734 Nordhausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24461028 - 99734 Nordhausen**

# ?? ???????

??????? ????????: 24461028 - 99734 Nordhausen

# ?? ???????

**??????? ????????: 24461028 - 99734 Nordhausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24461028 - 99734 Nordhausen**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 24461028 - 99734 Nordhausen

# ??????

Gästezimmer
Flur
Vorzimmer
Badezimmer
Schlafzimmer
Kinderzimmer

Gästezimmer
Balkon
Flur
Gäste WC
Küche
Arbeitsbereich
Wohnzimmer

Wohnzimmer
Flur
Schlafzimmer
Badezimmer

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

**??????? ????????: 24461028 - 99734 Nordhausen**

# ??? ????? ????????

Geräumige solide und modernisierte Doppelhaushälfte mit großer Südterrasse und schönem Garten

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1930 massiv erbaut bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200 m² und einem Grundstück von ca. 415 m² eine ideale Wohnmöglichkeit für Familien oder Paare, die Wert auf viel Platz legen. Nach einer Kernsanierung 1996 und umfänglichen neuen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten 2020 bis ins Jahr 2024 präsentiert sich die Immobilie im Zustand nahe eines Erstbezugs.

Beim Betreten des Hauses durch den einladenden und überdachten Eingangsbereich eröffnet sich ein gelungenes Raumkonzept, das durch moderne Lichttechnik besticht. Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer. Der angrenzende Essbereich ist ideal für gesellige Runden oder gemütliche Familienessen.
Das Obergeschoss beherbergt als Maisonette mehrere Schlafzimmer, die durch ihre guten Lichtverhältnisse und durchdachten Stauräume überzeugen. Hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort. Zwei stilvoll gestaltete Badezimmer, ausgestattet mit modernen Armaturen, Duschen und einer Badewanne, sorgen für angenehmen Komfort. Die Sanierung wurde mit viel Liebe zum Detail durchgeführt, um hohem und angenehmen Wohnkomfort zu gewährleisten. Ein weiterer Hingucker, die große im Süden angrenzende überdachte Terrasse mit ca. 25 m².

Der Außenbereich des Hauses bietet ebenfalls zahlreiche Möglichkeiten. Die neu angelegte Zufahrt mit neuer und schöner Hofversiegelung und Doppelgarage ermöglicht bequemes Parken. Der gepflegte Garten als auch der Hof lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein und bietet ausreichend Platz für Spiel, Spaß und Gartenliebhaber.

Die Lage der Immobilie vereint die Vorteile einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zum Zentrum Nordhausens, was den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv macht.
Diese Doppelhaushälfte bietet durch ihre umfassende Modernisierung und den großzügigen Platz ein attraktives Zuhause.

**??????? ????????: 24461028 - 99734 Nordhausen**

# ????????????? ??? ???????

1996 1. Kernsanierung
2020 2. Kernsanierung mit Hauselektrik neu und Sanierung/Überholung Heizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung, Elektronik und Austausch Heizkörper
2023 Hofversiegelung

**??????? ????????: 24461028 - 99734 Nordhausen**

# ??? ??? ??? ?????????

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 altehrwürdige Gymnasien, zahlreiche Regel- und Grundschulen und Kindertagesstätten. Es gibt mit dem Fußballstadium, 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 Südharzklinikum 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“.

**??????? ????????: 24461028 - 99734 Nordhausen**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.7.2032.
Endenergiebedarf beträgt 180.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

**??????? ????????: 24461028 - 99734 Nordhausen**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Ines Baumbach-Weber

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen
Tel.: +49 3631 - 46 08 050
E-Mail: nordhausen@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com