Urbach

Urbach - Gelassene Großzügigkeit in einem Haus von 1830 - zentral, Garten & Garagen

Objektnummer: 26461015



KAUFPREIS: 150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 555 m²

Objektnummer: 26461015 - 99765 Urbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26461015 - 99765 Urbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26461015
Wohnfläche	ca. 204 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1830

Kaufpreis	150.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26461015 - 99765 Urbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.09.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	249.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26461015 - 99765 Urbach

Die Immobilie

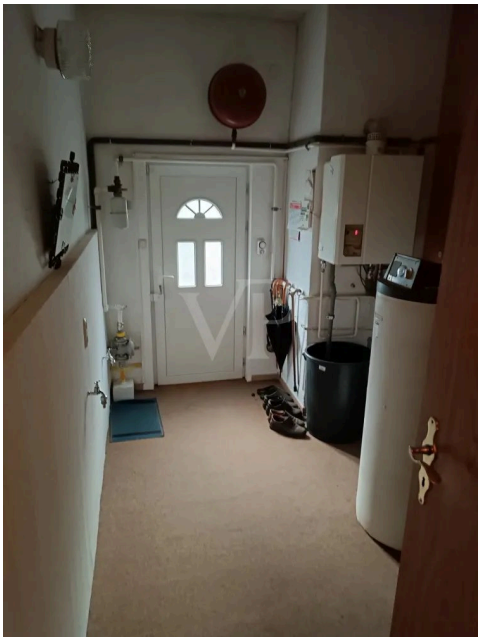




Objektnummer: 26461015 - 99765 Urbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26461015 - 99765 Urbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26461015 - 99765 Urbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26461015 - 99765 Urbach

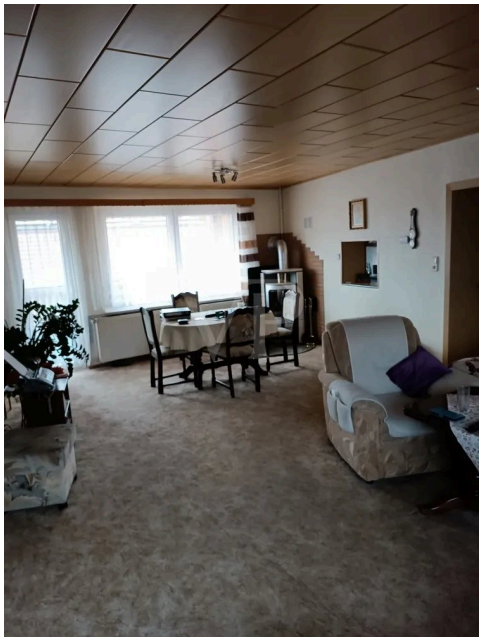
Die Immobilie





Objektnummer: 26461015 - 99765 Urbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26461015 - 99765 Urbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26461015 - 99765 Urbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26461015 - 99765 Urbach

Die Immobilie



Exposeplan, nicht maßstäblich



Exposeplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 26461015 - 99765 Urbach

Ein erster Eindruck

Ein Haus von 1830 trägt seine Geschichte nicht laut vor, sondern leise und selbstverständlich. Hier sind es die gewachsenen Proportionen, die vielen Türen, die Abfolge von Zimmern und der spürbare Abstand zur schnellen Gegenwart, die den Charakter prägen. Auf rund 204 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Einfamilienhaus, das mit zehn Zimmern mehr erzählt als eine reine Zahl vermuten lässt. Es ist gepflegt, in seiner Ausstrahlung ruhig und bodenständig, mit einer Substanz, die über Generationen Bestand hatte und zuletzt 2006 modernisiert wurde.

Der Alltag findet hier nicht in einem einzigen großen Raum statt, sondern in einer Folge eigenständiger Bereiche. Das gibt dem Haus eine angenehm erwachsene Haltung. Zimmer können ihre eigene Stimmung behalten, Gespräche ziehen sich zurück, Türen schaffen Ruhe, und zugleich bleibt das Ganze als Wohnhaus klar lesbar. Zwei Schlafzimmer bilden die privaten Rückzugsorte, zwei Badezimmer begleiten den Tagesablauf mit der nötigen Selbstverständlichkeit. Die weiteren Räume eröffnen Platz für Wohnen, Arbeiten, Gäste, Musik, Bücher oder all jene Dinge, die ein Haus erst im Laufe der Jahre vollständig einnehmen.

Mit ca. 555 m² Grundstücksfläche besitzt das Anwesen einen Rahmen, der dem Gebäude Luft gibt, ohne übertrieben zu wirken. Der Außenbereich bleibt Teil des Hauses, nicht bloße Kulisse. Er schafft Abstand, Ankunft und einen privaten Rand um die Wohnräume. Gerade bei einem Haus dieses Baujahres ist diese Beziehung zwischen Gebäude und Grundstück wichtig: Man spürt, dass hier nicht auf kurzfristige Wirkung gebaut wurde, sondern auf Dauer, Gebrauch und Beständigkeit.

Die Ausstattung zeigt sich solide und unprätentiös. Nichts drängt sich in den Vordergrund, nichts versucht, den historischen Kern zu übertönen. Die Zentralheizung sorgt für zeitgemäßen Komfort, während die Modernisierung aus dem Jahr 2006 dem Haus eine verlässliche Grundlage für heutiges Wohnen gegeben hat. Der gepflegte Zustand erlaubt einen unmittelbaren Zugang zu dem, was dieses Haus ausmacht: Größe, Geschichte, viele Räume und eine Atmosphäre, die nicht konstruiert werden muss.

So entsteht ein Wohnhaus mit Haltung. Kein lauter Auftritt, keine schnelle Inszenierung, sondern ein Ort mit gewachsenem Charakter und wohltuender Ruhe. Wer durch die Räume geht, nimmt die Jahre nicht als Last wahr, sondern als Tiefe. Genau darin liegt seine besondere Qualität.

Objektnummer: 26461015 - 99765 Urbach

Alles zum Standort

Urach ist eine kleine Gemeinde in Nordthüringen. Unmittelbar angrenzend an die „Goldene Aue“ und das Gebiet um den Kelbraer Stausee ist das Örtchen landschaftlich sehr schön gelegen. Erstmals in 1169 urkundlich erwähnt wohnen jetzt um die 800 Einwohner in Urbach, vor Ort gibt es die Kindetagesstätte „Spatzenhäuschen“. Verwaltungstechnisch ist Urbach der Kleinstadt Heringen/Helme zugeordnet.

Die gemütliche und ländlich geprägte Kleinstadt Heringen verfügt über eine sehr familienfreundliche und komfortable Infrastruktur mit Schulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten. Die ca. 15 Kilometer entfernt gelegene Kreis- und Hochschulstadt Nordhausen am Harz ist die nördlichste Kreisstadt des Bundeslandes Thüringens, 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.

Objektnummer: 26461015 - 99765 Urbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26461015 - 99765 Urbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ines Baumbach-Weber

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com