Nordhausen

Klimatisiertes, modernes Wohnglück mit neuer Wärmepumpe

Objektnummer: 26461022



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 300 m²

Objektnummer: 26461022 - 99734 Nordhausen

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

Objektnummer: 26461022 - 99734 Nordhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26461022
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26461022 - 99734 Nordhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	22.06.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	35 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: 26461022 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461022 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461022 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461022 - 99734 Nordhausen

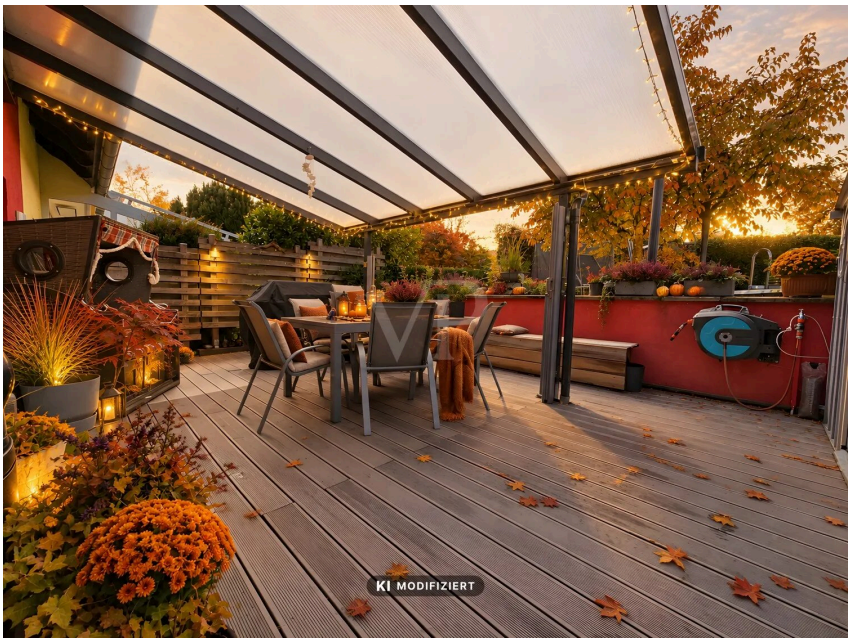
Die Immobilie





Objektnummer: 26461022 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461022 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461022 - 99734 Nordhausen

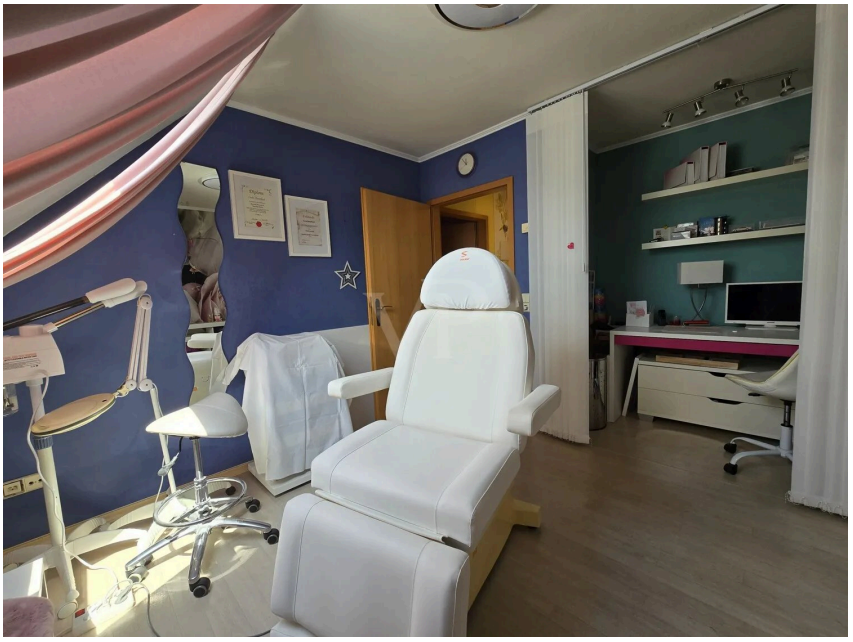
Die Immobilie

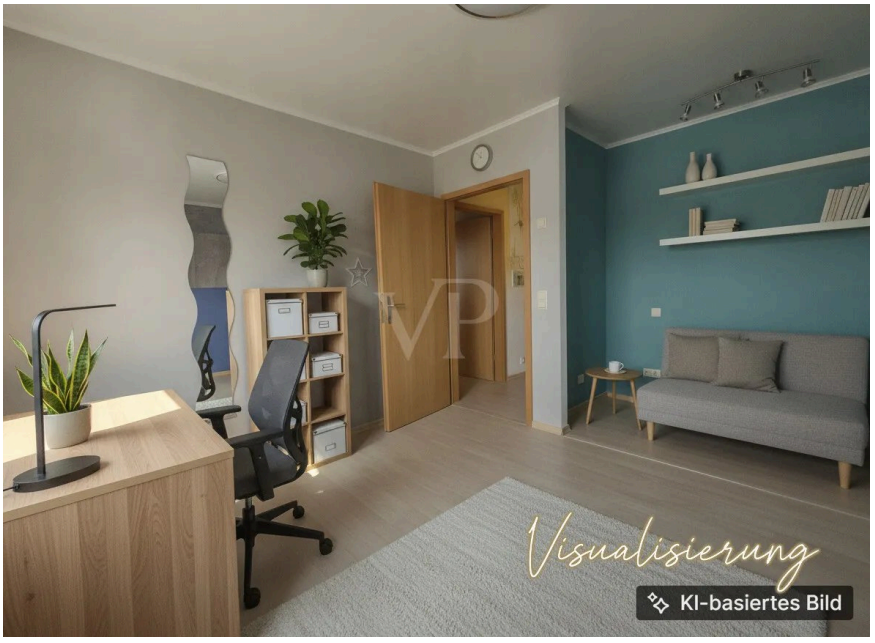




Objektnummer: 26461022 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461022 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461022 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461022 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie

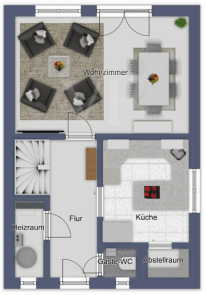


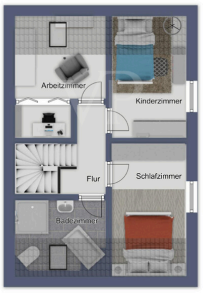


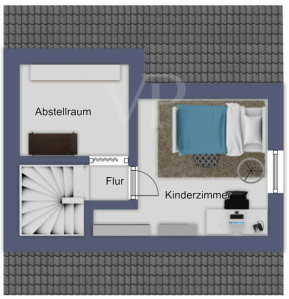
Objektnummer: 26461022 - 99734 Nordhausen

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26461022 - 99734 Nordhausen

Ein erster Eindruck

Moderne Doppelhaushälfte in Kombination PV-Anlage und neuer Wärmepumpe

Diese ansprechende Doppelhaushälfte wurde 1999 errichtet und präsentiert sich heute in modernisiertem Zustand. Das Haus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 130 m² Raum für vielfältige Wohnwünsche und überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität und dem Zeitgeist entsprechend, hohem Energie-Einsparpotenzial. Das ca. 300 m² große Grundstück schafft Raum für Erholung im Freien sowie für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die insgesamt fünf Zimmer bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn- und Essbereich, private Rückzugsorte, Arbeitszimmer oder flexible Familienlösung. Dank der kontinuierlichen Modernisierungsmaßnahmen ist das Haus technisch und optisch auf aktuellem Stand.

Besonderes Augenmerk verdient die hochwertige Heizungslösung: Eine Fußbodenheizung sorgt in Verbindung mit einer modernen Wärmepumpe mit Kühlung für ein angenehmes Raumklima im Winter als auch im Sommer.

Die Bäder im Erdgeschoss und Dachgeschoss wurden 2017 umfassend saniert und präsentieren sich in modernem Design. Ebenfalls im Jahr 2017 erfolgte der Ausbau der Terrasse, der 2019 durch eine Überdachung ergänzt wurde. So eröffnet sich ein wetterunabhängiger Freisitz, der die Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich erweitert.

Im Jahr 2020 erfolgte die Installation einer Poolanlage, die zusätzlichen Freizeitwert im Garten bietet. Der neue Fassadenanstrich im Jahr 2021 verstärkt das gepflegte Gesamtbild der Immobilie. 2023 wurde ein Treppenlift integriert, der die Erreichbarkeit aller Ebenen komfortabel gestaltet und den Wohnwert erhöht.

Im Jahr 2024 wurden die Dachflächenfenster mit moderner 3-fach Verglasung erneuert, was eine verbesserte Wärmedämmung und höhere Energieeffizienz gewährleistet. Eine weitere wertsteigernde Maßnahme ist die 2025 errichtete Regenwasserzisterne, die nachhaltige Wassernutzung ermöglicht.

Die Kombination aus gehobener Ausstattungsqualität und fortwährender Modernisierung schafft eine zeitgemäße Wohnatmosphäre. Die dargestellten Modernisierungen dokumentieren die kontinuierliche Pflege und Werterhaltung.

Im Außenbereich lässt sich auf der Terrasse und im Garten entspannen oder gemeinsam Zeit verbringen. Die Grundstücksgröße von ca. 300 m² bietet dafür den

geeigneten Rahmen. Der Pool, die überdachte Terrasse sowie die geplanten nachhaltigen Einrichtungen runden das Angebot ab.

Bei diesem Haus handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die modernen Wohnkomfort mit durchdachter Ausstattung und langfristiger Investition in Werterhalt verbindet. Die gelungene Verbindung aus technischer Aktualität und gehobenem Standard spricht sowohl Familien als auch Paare oder Individualisten an.

Für weitere Informationen, Grundrissunterlagen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 26461022 - 99734 Nordhausen

Ausstattung und Details

Modernisierungsmassnahmen:
2017 Badsanierungen EG/DG
2017 Terrassenausbau
2019 Überdachung Terrasse
2020 Poolanlage
2021 Fassadenanstrich neu
2023 Treppenlift
2024 Dachflächenfenster 3-fach Verglasung neu
2025 Regenwasserzisterne
2026 Heizungserneuerung mit Luft-Wärmepumpe

Objektnummer: 26461022 - 99734 Nordhausen

Alles zum Standort

Nordhausen - Familienparadies mit Natur und Komfort

Nordhausen besticht als regionaler Mittelzentrum mit einer soliden Infrastruktur und einem angenehmen Lebensumfeld, das insbesondere Familien eine ausgewogene Balance zwischen urbaner Versorgung und naturnaher Erholung bietet. Die Stadt überzeugt durch eine stabile medizinische Versorgung, vielfältige Bildungsmöglichkeiten und eine ruhige, sichere Atmosphäre, die das Fundament für ein behütetes und zukunftsorientiertes Familienleben legt. Die verkehrliche Anbindung ist gut ausgebaut, sodass alle wichtigen Einrichtungen bequem erreichbar sind und gleichzeitig eine entspannte Wohnqualität gewährleistet bleibt.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsangeboten aus, die Familien wertvolle Momente der Gemeinschaft und Bewegung im Grünen ermöglichen. In nur wenigen Gehminuten laden gepflegte Spielplätze und großzügige Parkanlagen zum Verweilen und Spielen ein, während Sportanlagen wie Beachvolleyballfelder und weitere Sportmöglichkeiten aktive Freizeitgestaltung fördern. Die Nähe zu kulturellen Treffpunkten und Dorfgemeinschaftshäusern schafft Raum für gemeinschaftliches Miteinander und bereichert das soziale Leben.

Für Familien mit Kindern sind die Bildungsangebote besonders hervorzuheben: Kindergärten wie die Johanniter-Kita „Herreder Zeinböckchen“ sind in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während Grundschulen und weiterführende Schulen in einem Radius von rund 30 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus gut angebunden sind. Die medizinische Versorgung ist umfassend und nah, mit Allgemeinmedizinern, Fachärzten und Apotheken, die in weniger als 40 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Herreden“ in nur drei Minuten Fußweg gewährleistet, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Das gastronomische Angebot rundet das familienfreundliche Umfeld ab: Von gemütlichen Cafés bis hin zu einladenden Restaurants, die in wenigen Minuten erreichbar sind, finden Familien hier vielfältige Möglichkeiten für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls gut erreichbar und bieten eine angenehme Nahversorgung.

Insgesamt bietet Nordhausen mit seiner familienorientierten Infrastruktur, den zahlreichen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten sowie der sicheren und naturnahen Umgebung einen idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf ein harmonisches, gesundes und gemeinschaftliches Leben legen.

Objektnummer: 26461022 - 99734 Nordhausen

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: 26461022 - 99734 Nordhausen

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