Nordhausen

Doppelhaushälfte mit altgewachsenem Garten, sechs vielseitigen Zimmern und viel Potenzial für Modernisierungsideen

Objektnummer: 26461030



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 526 m²

Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

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

Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26461030
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1930
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	199.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	104 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.08.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

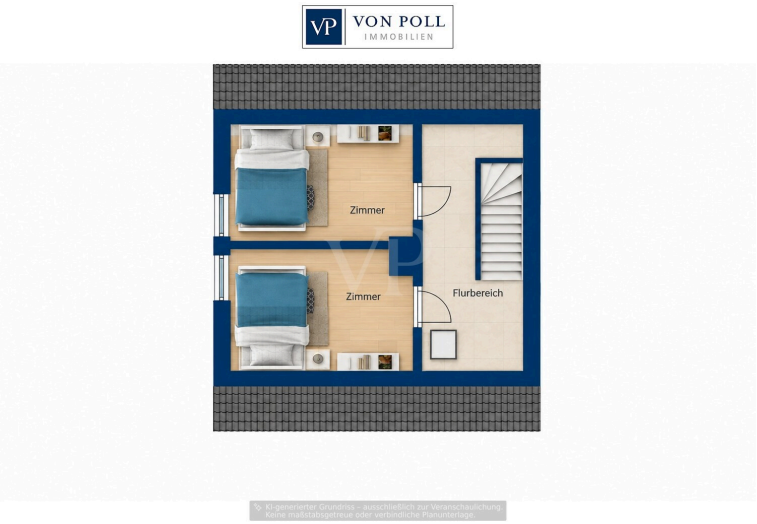
Grundrisse






VON POLL IMMOBILIEN
Windfang
Eingangsbereich
Wohnzimmer vorn
Treppenzugang
Küchenbereich
Wohnzimmer mitte
Wohnzimmer hinten
Mini Wintergarten
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.


VON POLL IMMOBILIEN
Bad
Zimmer
Zimmer
Flurbereich
Kleiner Küchenbereich
Zimmer
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26461030 - 99734 Nordhausen

Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1930 bietet rund 120 m² Wohnfläche, verteilt auf sechs Zimmer und zwei Badezimmer. Das Haus steht auf einem etwa 526 m² großen Grundstück und präsentiert sich mit einem klassischen Grundriss, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Der Zustand ist sanierungsbedürftig, was insbesondere für alle interessant ist, die eigene Ideen und Wünsche umsetzen möchten.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zu weiteren Räumen, eine Küche mit einem kleinen Wintergartenanbau und Zugang zum überdachten Außenbereich sowie ein weiterer Raum, der sich flexibel nutzen lässt. Die Raumaufteilung ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Essbereich. Die Ausstattung ist einfach gehalten, was viel Raum für eine individuelle Modernisierung bietet.

Im Obergeschoss erwarten Sie mehrere Schlafzimmer unterschiedlicher Größe, ein Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und WC sowie ein zusätzliches kleines Zimmer, das sich beispielsweise als Büro oder Ankleide eignet. Ein weiteres, älteres Bad ist im Kellergeschoss vorhanden. Der Treppenbereich besticht durch eine schöne Holztreppe mit originalem Geländer, die den Charme des Baujahrs bewahrt.

Das Haus wird über eine Zentralheizung beheizt. Die vorhandenen Bodenbeläge und Wandgestaltungen sind überwiegend aus dem Baujahr und bieten Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung. Im gesamten Haus finden sich große Fenster, die für natürlichen Lichteinfall sorgen und der Zustand der Oberflächen unterstreicht den charakteristischen Altbau-Charme.

Zum Außenbereich gehört ein gepflegter Vorgarten mit Zugang von der Straße sowie ein ruhiger Garten auf der Rückseite des Hauses mit überdachtem Sitzbereich und Anbau, der von üppigem Grün umgeben ist. Die Nachbarschaft ist geprägt von ähnlichen Wohnhäusern und schafft ein angenehmes Wohnumfeld.

Zusammengefasst eignet sich diese Doppelhaushälfte optimal für alle, die ein Haus mit Substanz und Charakter suchen und bereit sind, es nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Objektnummer: 26461030 - 99734 Nordhausen

Alles zum Standort

Nordhausen präsentiert sich als ein lebendiges wirtschaftliches Zentrum Nordthüringens mit rund 42.000 Einwohnern und besticht durch eine ausgewogene Mischung aus urbanem Flair und naturnahen Wohnlagen. Die Stadt überzeugt durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur und eine vielfältige Immobilienlandschaft, die von liebevoll sanierten historischen Gebäuden bis hin zu modernen Wohnungen und grünen Einfamilienhäusern reicht. Diese Kombination schafft eine attraktive Lebensqualität, die insbesondere Familien anspricht, die Wert auf ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld legen.

Die unmittelbare Umgebung bietet Familien ein besonders angenehmes Wohngefühl, geprägt von einer harmonischen Nachbarschaft und einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zu großzügigen Parks und Spielplätzen lädt zu gemeinsamen Stunden im Freien ein und fördert eine lebendige Gemeinschaft. Die fußläufig erreichbaren Grünflächen und Sportanlagen bieten Kindern und Eltern gleichermaßen Raum für Bewegung und Erholung.

Für Familien mit Kindern ist die Infrastruktur in Nordhausen ideal: Kindertagesstätten wie das „Haus Domino“ und die „Kleinen Strolche“ sind in nur etwa sieben bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die staatlichen Grund- und Regelschulen „Käthe Kollwitz“ und „Bertolt Brecht“. Auch weiterführende Schulen und die Hochschule Nordhausen liegen in angenehmer Nähe, was kurze Wege im Alltag garantiert. Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in einem Radius von fünf bis zehn Minuten zu Fuß hervorragend gewährleistet. Das nahegelegene Südharz Klinikum rundet das Gesundheitsangebot ab und sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Die gastronomische Vielfalt mit charmanten Cafés und Restaurants wie „Zur Dahlie“ oder „Zur Schönen Aussicht“ lädt zu genussvollen Familienausflügen ein, während zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter EDEKA und Aldi, den täglichen Bedarf bequem abdecken. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Straßenbahn- und Busstationen in fünf bis sieben Minuten Fußweg ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Insgesamt bietet Nordhausen Familien ein behagliches und sicheres Zuhause mit einer hervorragenden Infrastruktur, die alle Bedürfnisse des Familienlebens erfüllt. Hier verbinden sich Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven zu einem Ort, an dem sich Groß und Klein rundum wohlfühlen können.

Objektnummer: 26461030 - 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: 26461030 - 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