

Nordhausen / Sundhausen

Ehemaliges Pfarrhaus: grundhaft und stilvoll im Landhausflair saniert

Objektnummer: 25461008

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.746 m²

Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

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

Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25461008
Wohnfläche	ca. 220 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1806
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	360.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung

Pellettheizung

Energieausweis

laut Gesetz nicht
erforderlich

Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Ein erster Eindruck

Ehemaliges Pfarrhaus: grundhaft im neuen stilvollem Landhausflair saniert. Dieses imposante Landhaus - im Original mit Eichenholz Fachwerk - erbaut im Jahr 1806, vereint historischen Charme mit moderner Wohnqualität. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 220 m² plus ausbaufähigem Anbau (Baujahr ca. 1979) mit ca. 60 m², bietet die Immobilie im Haupthaus 8 Zimmer, darunter zwei modern ausgestattete Badezimmer, die viel Raum für Wellness und Entspannung bieten. Der Pfarrgarten, das zugehörige Grundstück, umfasst ca. 1746 m² und lässt kaum ein Wunsch von Naturliebhabern und Familienmenschen offen. Die Immobilie wurde zwischen 2006 und 2016 umfassend saniert. Im Zuge dieser Arbeiten wurde das ursprüngliche Pfarrhaus liebevoll restauriert und in ein großzügiges Wohnhaus im echten Landhausstil umgewandelt. Besondere Aufmerksamkeit galt der Aufarbeitung der originalgetreuen Holzverkleidungen im Innenbereich, die durch neue Echtholzelemente ergänzt wurden. Dabei wurde zusätzlich das originale Arbeitszimmer im Erdgeschoss restauriert und ein weiteres Arbeitszimmer im Obergeschoss ausgebaut. Moderne Holzfenster mit Sprossung und 2-facher Verglasung wurden im Jahr 2006 eingebaut, was sowohl energetische Vorteile als auch ästhetische Aufwertungen bietet. Im gleichen Jahr wurde das Dach neu eingedeckt und mit einer Wärmedämmung versehen, um den heutigen Standards gerecht zu werden. Ein weiterer wichtiger Aspekt der Sanierungen war die Errichtung eines modernen Badezimmers im Jahr 2010 sowie die Aufarbeitung und teilweise Erneuerung der Fußböden mit Echtholz aus Buche und Eiche. Die Westfassade des Hauses, inklusive Giebel, wurde 2015 komplett neu gedämmt und mit einer Schiefer-Eindeckung versehen. Innovative Technologien fanden ebenso Einzug in die Immobilie. So wurde 2021 eine PV-Anlage eingebaut, die die Energieeffizienz des Hauses weiter steigert. Im Jahr 2023 wurde das Heizsystem auf eine moderne Holzpellet-Heizung umgestellt. Diese umweltfreundliche Lösung ergänzt den nachhaltigen Qualitätsanspruch der Ausstattung. Handlungsbedarf besteht mittelfristig an der südseitigen historischen Fachwerkfassade. Das Landhaus steht unter Denkmalschutz, was den historischen Wert des Gebäudes unterstreicht. Diese einmalige Immobilie verbindet geschickt die Werte vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort. Potenzielle Käufer dürfen sich auf ein neuwertiges Anwesen freuen, das den Charme eines liebevoll restaurierten historischen Gebäudes mit aktuellster technischer Ausstattung kombiniert. Die angebotene Immobilie eignet sich hervorragend für Familien oder Personen, die ein stilvolles Zuhause mit historischem Hintergrund suchen. Das komplette Erdgeschoß mit Anbau eignet sich durchaus auch für das Wohnen im Alter, da der Hauptzugang zum Haus bereits mit einer rollstuhlgeeigneten Rampe plus überdachtem Eingangsbereich angelegt ist. Trotz des Alters des Hauses befindet es sich in einem überwiegend neuwertigen Zustand und

wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden.

Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Ausstattung und Details

2006 bis 2016 komplett Kernsanierung ehem. Pfarrhaus mit Ausbau und Umnutzung zum großzügigen Wohnen im Landhausstil

2006 bis 2016 Aufarbeitung Original Innenwände Holzverkleidungen sowie neu in Echtholz-Verkleidungen

2006 bis 2016 Aufarbeitung Original Arbeitszimmer EG sowie Ausbau 2. Arbeitszimmer OG

2006 Einbau Holzfenster mit Sprossung 2-fach Verglasung

2006 Dacheindeckung mit Wärmedämmung

2010 Errichtung Badezimmer

2010 Fußböden Aufarbeitung Original sowie neu mit Echtholz Buche und Eiche

2015 Westansicht Fassade mit Giebel komplett neu gedämmt und Schiefer Eindeckung

2021 Einbau Photovoltaik-Anlage (Strom)

2022 Einbau Luft Wärmepumpe (Warmwassererzeugung extern zur Heizungsanlage)

2023 Heizungsanlage neu mit Holzpellet-Heizung (Wärme)

Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

Alles zum Standort

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 größtenteils 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 Oberzentrums in der Region. Die Stadt verfügt über ein ausgebautes Netz für Straßenbahn und von Buslinien im gesamten Landkreis und besitzt ein hochangesehenes Theater, zwei altherwürdige Gymnasien, zahlreiche Regel- und Grundschulen und Kindertagesstätten. Es gibt mit dem Fußballstadion, 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 Südharzkrankenhaus 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“.

Objektnummer: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

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: 25461008 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com