Nordhausen

Charmante Rarität als Kapitalanlage in begehrter, ruhiger Stadtlage Nordhausen

Objektnummer: 23461020

KAUFPREIS: 385.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 272 m^2 • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 550 m^2

Objektnummer: 23461020 - 99734 Nordhausen

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

Objektnummer: 23461020 - 99734 Nordhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	23461020
Wohnfläche	ca. 272 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1893
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	385.000 EUR
Haustyp	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23461020 - 99734 Nordhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	05.10.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	156.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 23461020 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23461020 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23461020 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23461020 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23461020 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23461020 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23461020 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23461020 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23461020 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23461020 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23461020 - 99734 Nordhausen

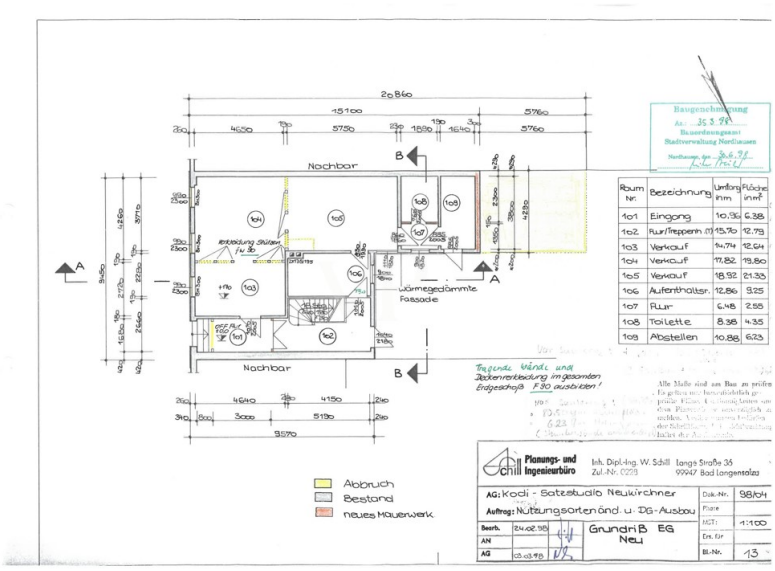
Die Immobilie

Objektnummer: 23461020 - 99734 Nordhausen

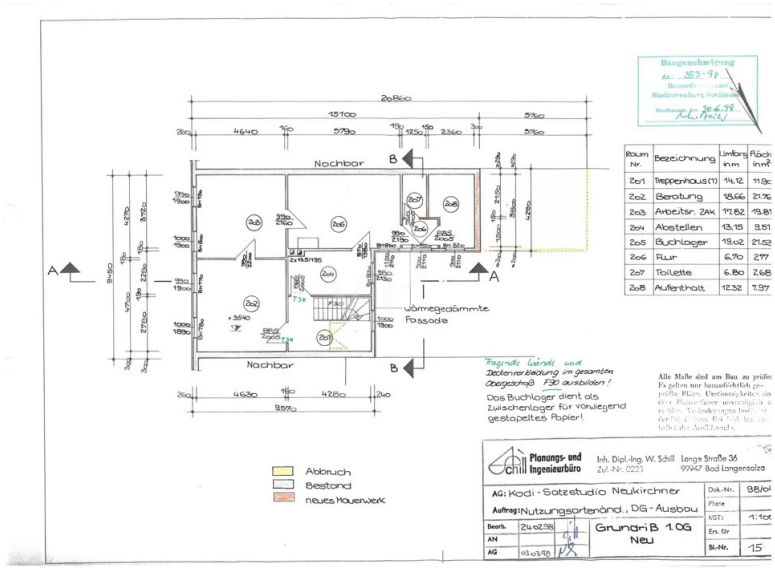
Die Immobilie

Objektnummer: 23461020 - 99734 Nordhausen

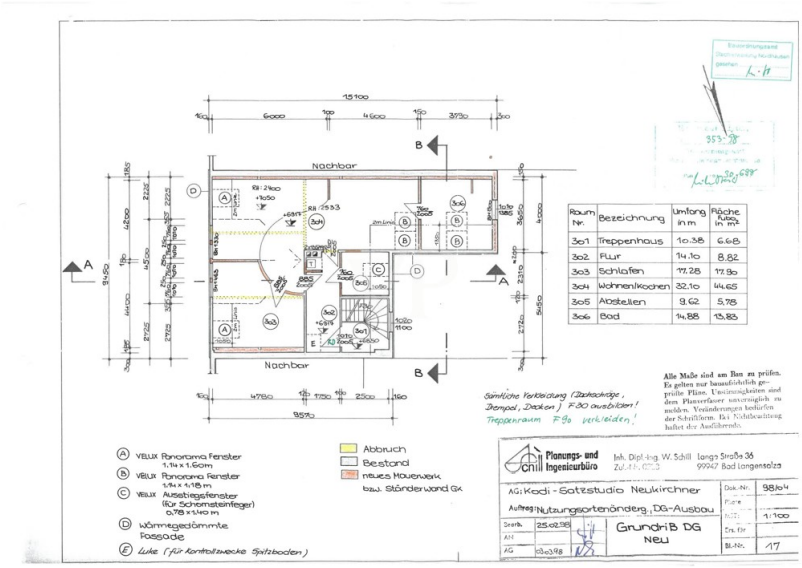
Grundrisse



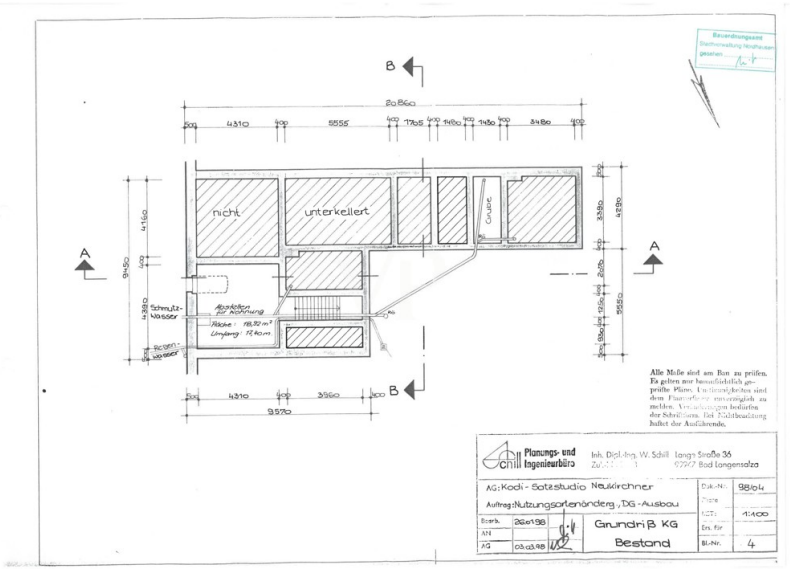
Raum Nr.	Bezeichnung	Umfang in m	Fläche in m²
1o1	Eingang	10.36	6.38
1o2	Flur/Treppenh. (1)	15.70	12.79
1o3	Verkauf	14.74	12.64
1o4	Verkauf	17.82	19.80
1o5	Verkauf	18.92	21.33
1o6	Aufenthaltsr.	12.86	9.25
1o7	Flur	6.48	2.55
1o8	Toilette	8.38	4.35
1o9	Abstellen	10.88	6.23



Raum Nr.	Bezeichnung	Umfang in m	Fläche in m²
2o1	Treppenhaus (1)	14.12	11.9c
2o2	Beratung	18.66	21.76
2o3	Arbeitsr. 2AK	17.82	19.81
2o4	Abstellen	13.15	9.51
2o5	Buchlager	19.02	21.52
2o6	Flur	6.70	2.77
2o7	Toilette	6.80	2.68
2o8	Aufenthalt	12.32	7.97



Raum Nr.	Bezeichnung	Umfang in m	Fläche Netto in m²
301	Treppenhaus	10.38	6.68
302	Flur	14.10	8.82
303	Schlafen	17.28	17.90
304	Wohnen/Kochen	32.10	44.65
305	Abstellen	9.62	5.78
306	Bad	14.88	13.83



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: 23461020 - 99734 Nordhausen

Ein erster Eindruck

Kapitalanlage mit 1A-Lage gehobenem und sehr gepflegten Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und begehbarer Dachterrasse sowie 1A- Lage Grundstück mit evtl. Option für Bebauung in Geschäftslage im Zentrum Nordhausen Ein hochwertiges und zugleich bezugsfertiges Wohn- & Geschäftshaus mit Anbau auf 3 Etagen und ca. 280 m² Wohn- und Geschäftsfläche einschließlich einem angrenzenden noch freiem Grundstück mit ca. 293 m² steht aus Altersgründen zum Verkauf. Das Wohn- & Geschäftshaus ist in massiver Bauweise komplett saniert und modernisiert. Es besteht aus 2 Vollgeschossen und derzeitig hochwertig ausgebautem Dachgeschoß. Einschließlich im hinteren Bereich ein massiver und voll ausgebauter Anbau am Haupthaus. Sozusagen als Winkel mit Süd-West Ausrichtung auch mit 2 Vollgeschossen und wunderschöner ausgebauter bzw. begehbarer Dachterrasse. Ebenso hochwertig saniert und hochwertig ausgebaut wie das Wohn- & Geschäftshaus. Die unteren beiden Vollgeschosse dienten in der Vergangenheit als leicht gewerbliche genutzte Flächen für die Erstellung von Druckzeugnissen mit Druckvorstufen und Präsentation mit Verkaufsräumen. Möglichkeiten für eine Nutzungsänderung der beiden unteren Etagen z. B. zu Wohnzwecken bestehen. Das Highlight des gesamten Objektes bildet dabei das „ähnlich einem großstädtischen Loft“ bis zur Dachspitze durchdacht und voll ausgebaute Dachgeschoß als Wohneinheit mit begehbarer Dachterrasse und Rundblick über den Dächern von Nordhausen. Das gesamte Objekt umfasst ca. 280 m² Wohnfläche auf insgesamt 3 Etagen. Angrenzend befinden sich die derzeitigen Stellplätze (ca. 6 – 8) auf dem noch freien dazugehörigen Grundstück. Im hinteren Bereich kleine Grünoasen. Zusammenfassend die Lage des Objektes ideal und direkt im Zentrum von Nordhausen. In unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und am Beginn der Hauptfußgängerachse Bahnhofsstraße. Direkt gegenüber der überregional bekannten Einkaufs- und Flaniermeile Südharz Galerie.

Objektnummer: 23461020 - 99734 Nordhausen

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 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“.

Objektnummer: 23461020 - 99734 Nordhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 156.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist E.
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: 23461020 - 99734 Nordhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ines Baumbach-Weber

Bahnhofstraße 10a Nordhausen
E-Mail: nordhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com