Nordhausen / Salza

Solide Kapitalanlage – traditionelles, mehrgeschossiges Wohnhaus mit 478 m² Wohnfläche. Nachhaltig & wertbeständig!

Property ID: 23461006

PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 403 m^2 • **ROOMS:** 14 • **LAND AREA:** 782 m^2

Property ID: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

At a glance

Property ID	23461006
Living Space	ca. 403 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	14
Bedrooms	6
Bathrooms	6
Year of construction	1923

Purchase Price	450.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use

Property ID: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	06.03.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	83.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1923

Property ID: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

The property

Property ID: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

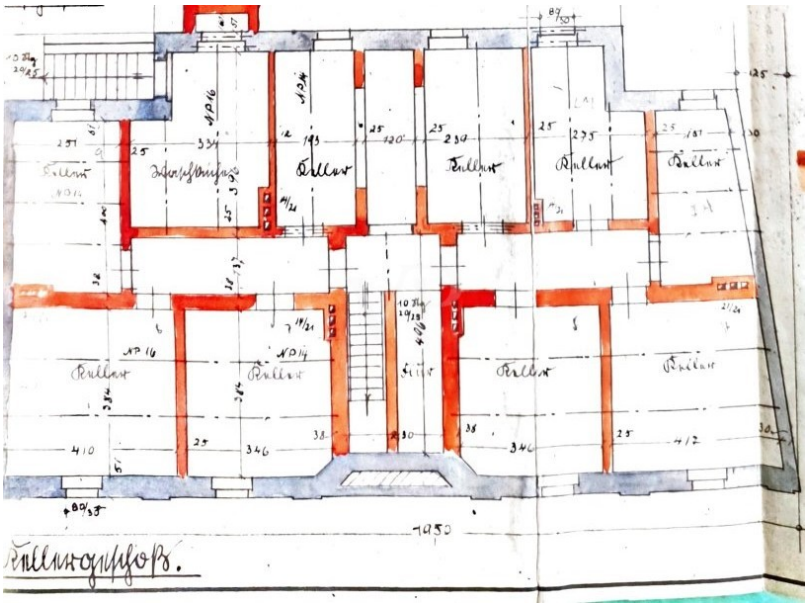
The property

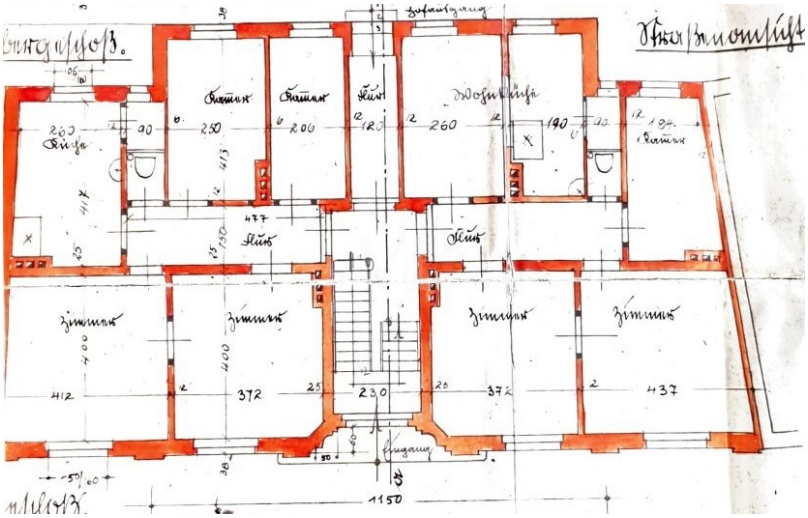
Property ID: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

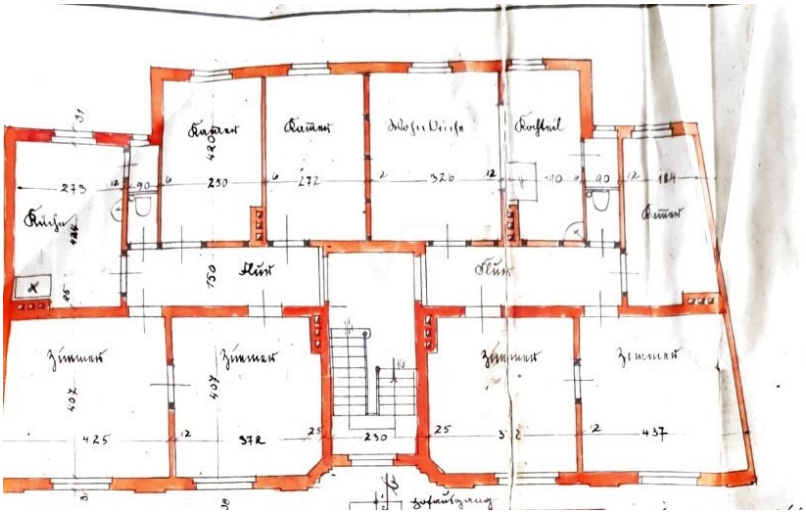
The property

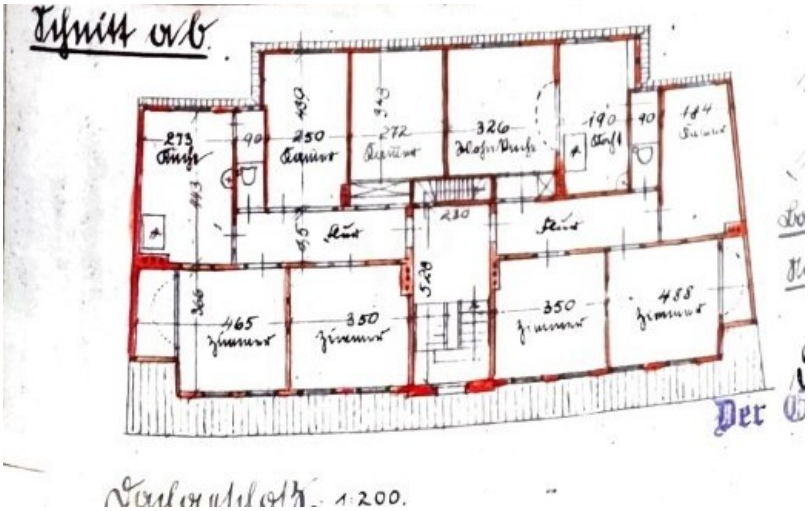
Property ID: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

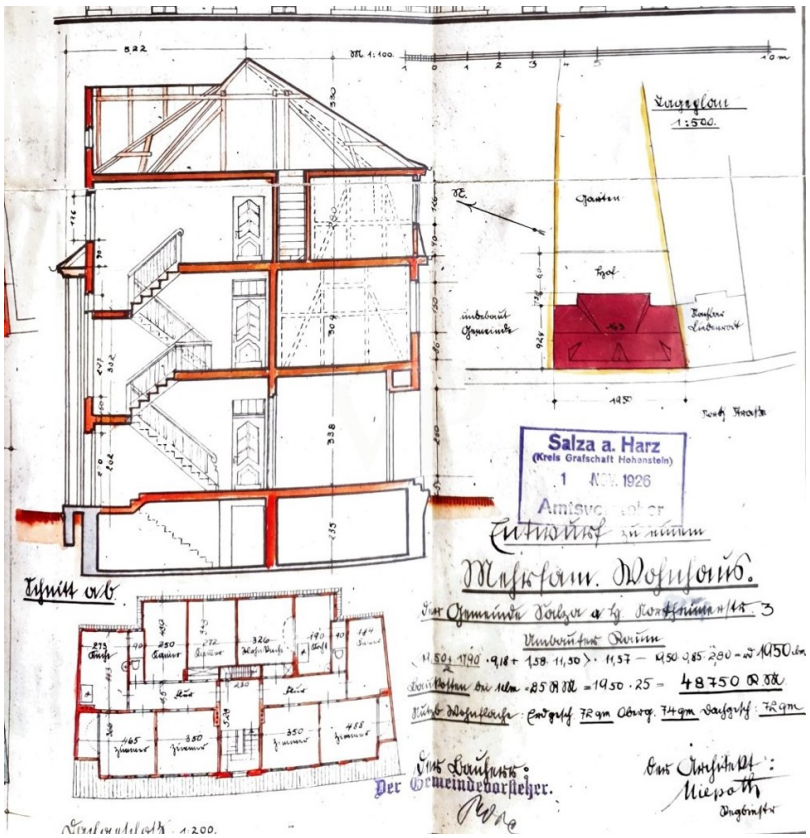
Floor plans








Schnitt a/b
Flur
Flur
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
1:200.



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

A first impression

Zum Verkauf steht dieses Renditeobjekt als vollsaniertes traditionelles mehrgeschossiges Wohnhaus mit Wohn- und anteiliger Gewerbenutzung in geschlossener Reihenbauweise mitten in Nordhausen-Salza mit kompletter Heizungserneuerung

Die Immobilie mit ca. 275 m², optional sogar 350 m² Wohnfläche und derzeit 128 m² Gewerbefläche wurde 1995 bis 1998 komplett kernsaniert. Seinerzeit 1923 in Massivbauweise als mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus konzipiert und errichtet und nahezu noch vollständig erhalten. Die Bauweise ist sehr solide und das äußere Erscheinungsbild folgt der dort noch vorhandenen und ansässigen bzw. ortstypischen Architektursprache von damals. Die Architektur ab 1900 wurde geprägt durch den Expressionismus 1910-1920 der u. a. aus dem Jugendstil hervorgeht. Leichte Züge in der Fassade straßenseits lassen sich durchaus noch erkennen.
Vielleicht ein Kleinod, je nach Blickwinkel und Betrachtungsweise. Aus heutiger Sicht, da Nordhausen infolge des 2. Weltkrieges zu starken Teilen zerstört wurde.

Das Objekt befindet sich lt. Auskunft des Eigentümers in einem kontinuierlichen Vermietungsstand, von insgesamt 6 Einheiten, optional sogar 7 Einheiten. Im Erdgeschoss ist derzeit links ein Friseursalon und rechts ein Kosmetikstudio gelegen. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Mietwohnungen, optional bzw. zusätzlich noch eine Wohneinheit im Dachgeschoss. Die aktuelle Wohn- und Geschäftsfläche beträgt insgesamt ca. 403 m², optional durch die zusätzliche Wohneinheit im Dachgeschoss sogar 478 m². Die Grundstücksfläche beträgt 782 m² und bietet hinter dem Haus eine, für alle Mieter sehr großzügige und nutzbare Gartenfläche. Mit viel Sonne. Das gesamte Haus ist komplett unterkellert und bietet ausreichend und bequem Abstellmöglichkeiten.

Die derzeitig erzielte Jahresnettokaltmiete beträgt für die 6 Einheiten ca. 29.000,00 Euro, optional mit der 7. Wohneinheit ca. 34.000,- Euro. Seit Jahrzehnten befindet sich die Kapitalanlage durch bereits auch mittlerweile langjährig bestehenden Mietverträge im kontinuierlichen Vermietstand.

Haustechnik als auch Gebäude wurden fortlaufend saniert und modernisiert. Ein kompletter Austausch der Gasetagenheizungen fand zwischen den Jahren 2014 - 2019 statt.

Property ID: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

All about the location

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“.

Property ID: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.3.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 83.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ines Baumbach-Weber

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com