

Nordhausen

Small but excellent investment property with a very well-maintained apartment building, 3 residential units, central location

Property ID: 24461030

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 310.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 247 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 400 m²

Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

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

Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

At a glance

Property ID	24461030
Living Space	ca. 247 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1912
Type of parking	5 x Outdoor parking space

Purchase Price	310.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	93.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	04.11.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

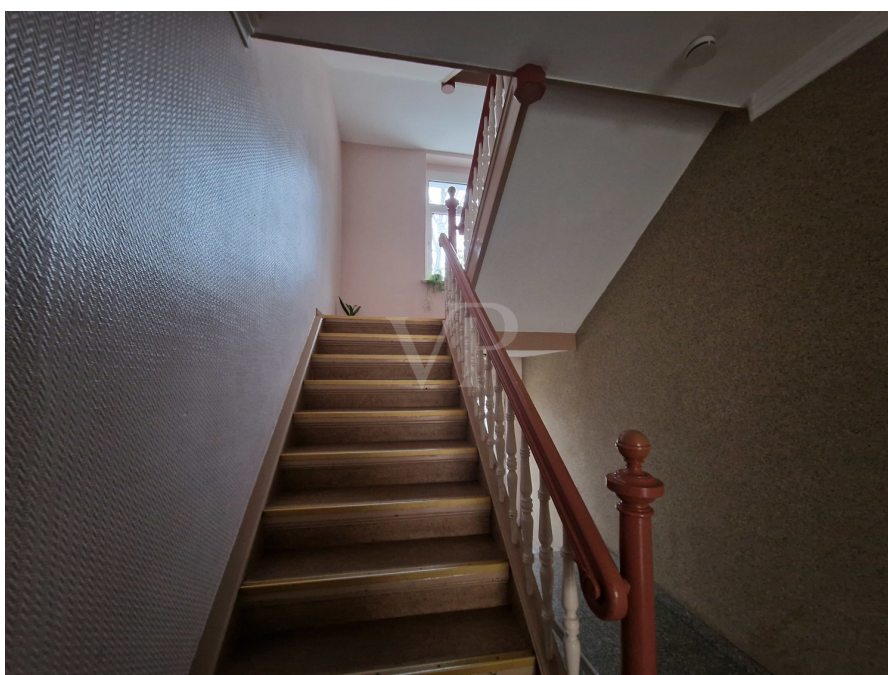
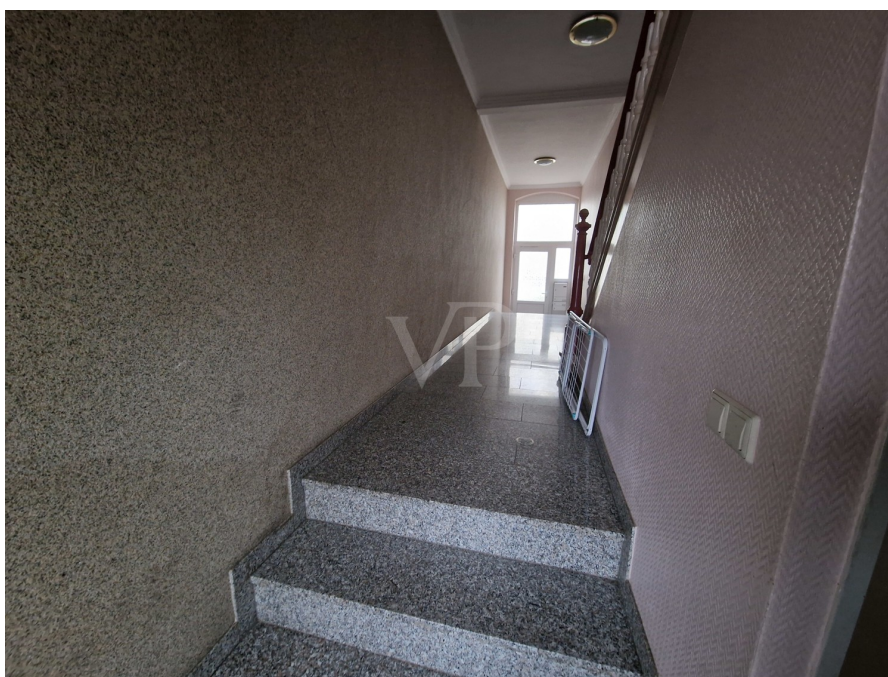
Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

The property



Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

The property



Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

The property



Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

The property



Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

The property



Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

The property



Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

Floor plans





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: 24461030 - 99734 Nordhausen

A first impression

Discover a charming investment property: a three-family house with energy efficiency class C in a central location in Nordhausen. This centrally located, charming investment property, an exclusive multi-family house, offers beautiful and self-contained living with approximately 80 m² of living space per floor. It comprises three apartments spread across three floors and a spacious basement. With a total living area of approximately 247 m² and a plot size of approximately 400 m², there is ample space for comfortable inner-city living. Currently, and consistently for approximately 30 years, the property has been steadily rented. Constructed in 1912 with solid, continuous 40 cm thick exterior walls, the property is presented in a very well-maintained and excellent condition. The combination of the solid masonry and the high-quality energy-efficient renovation has resulted in a long-term energy efficiency rating of class C. Thanks to a comprehensive core renovation (with a building permit issued in 1997) and ongoing modernization measures up to approximately 2022, including facade stucco work, the house impresses with its expertly executed renovation, solid masonry, slightly higher ceilings, and consistent, meticulous maintenance. The floor plans are tailored to each full floor, featuring a very attractive and spacious living room. The ceiling heights, slightly higher than average, create a pleasant sense of space. The top-floor apartment, with its half-sloping ceilings and larger skylights, offers a unique living atmosphere. This multi-family building represents an ideal solution for a well-located, smaller, but very sound investment property. It has been consistently rented for approximately 30 years. It is also suitable for multi-family or multi-generational households who value an attractive, well-maintained home close to the city center. The location also offers excellent and convenient access to urban infrastructure. Overall, this solid property presents itself as a high-quality residential solution for buyers looking for a historic house - top renovated - close to the city center.

Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

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 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“.

Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 93.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
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 Handelsregistrauszugs, 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: 24461030 - 99734 Nordhausen

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