Nordhausen / Salza

Una inversión sólida: un edificio residencial tradicional de varias plantas con 478 m² de superficie habitable. ¡Sostenible y con valor inalterado!

Número de propiedad: 23461006

PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 403 m² • **HABITACIONES:** 14 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 782 m²

Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

De un vistazo

Número de propiedad	23461006
Superficie habitable	ca. 403 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	14
Dormitorios	6
Baños	6
Año de construcción	1923

Precio de compra	450.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	06.03.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	83.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1923

Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

La propiedad

Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

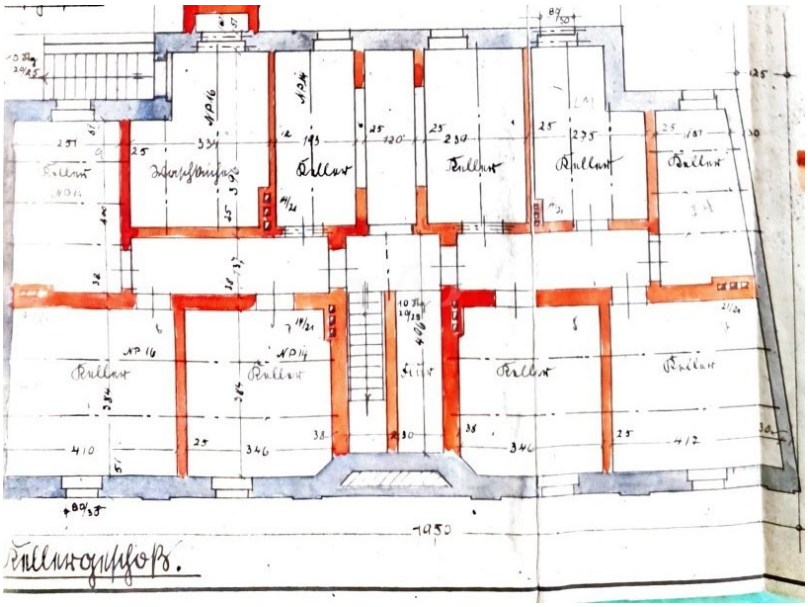
La propiedad

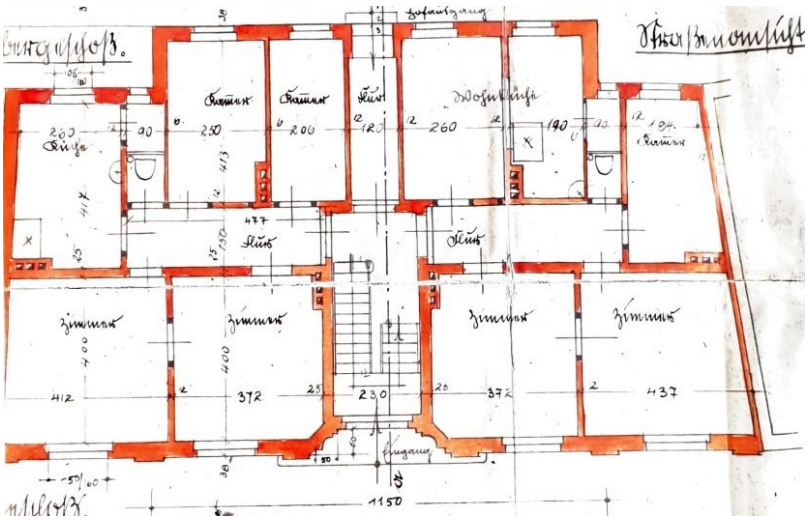
Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

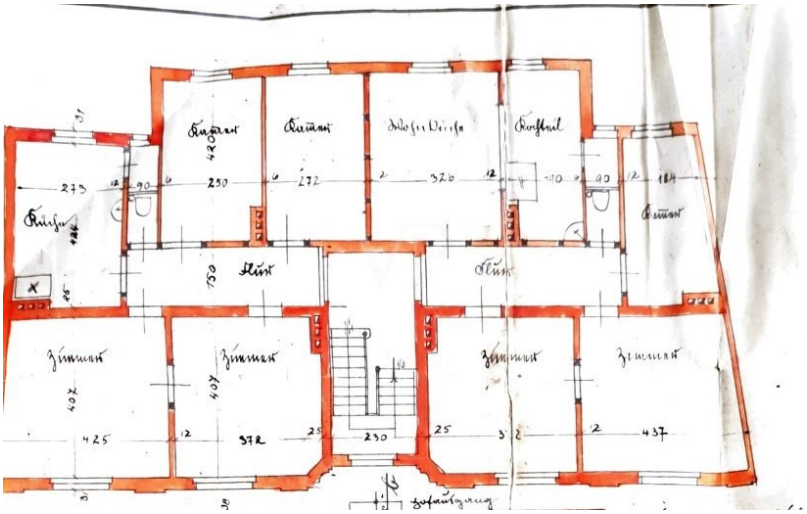
La propiedad

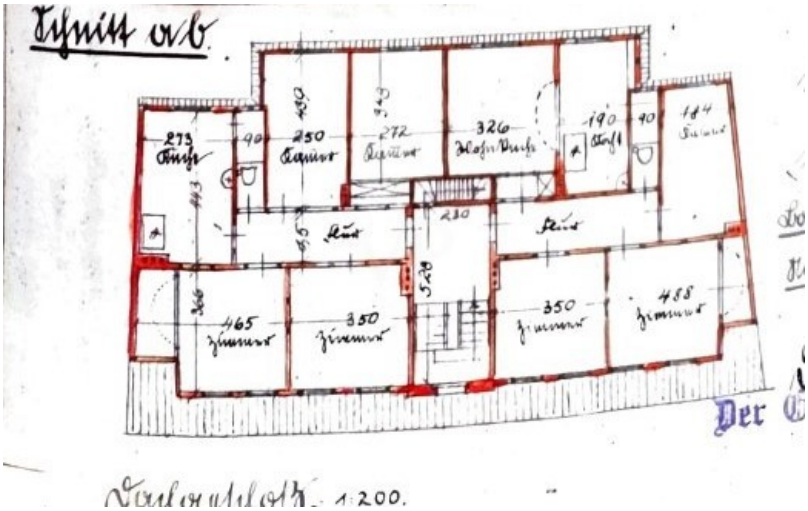
Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

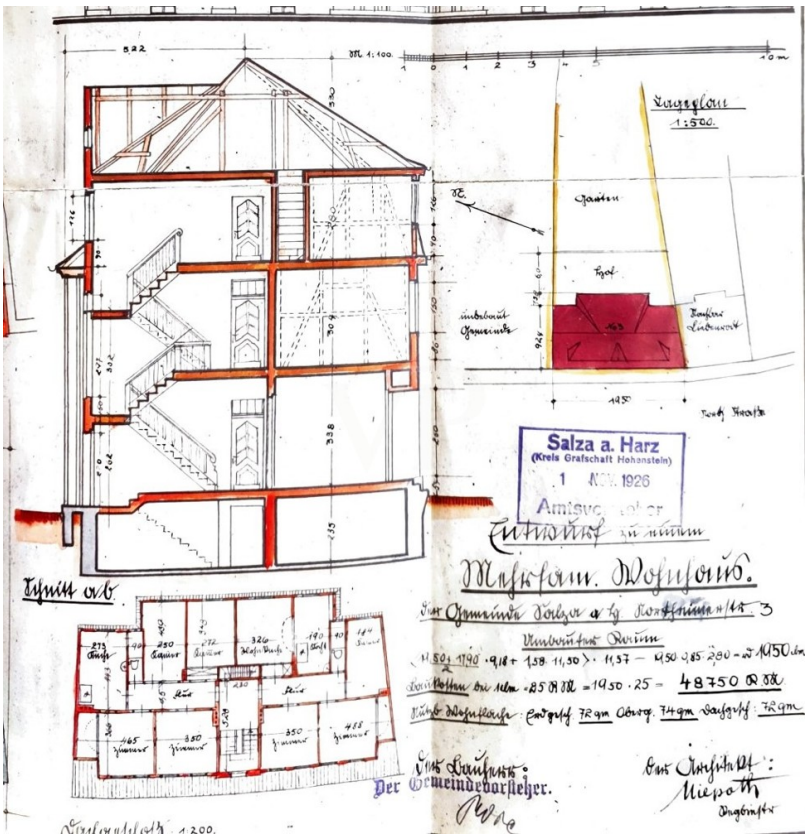
Planos de planta








Schnitt a/b
1:200.



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Una primera impresión

Se vende este edificio residencial tradicional de varias plantas, totalmente renovado, con uso residencial y parcialmente comercial, situado en una urbanización cerrada en el corazón de Nordhausen-Salza. La propiedad, con un sistema de calefacción completamente nuevo, ofrece aproximadamente 275 m² de superficie habitable (ampliable a 350 m²) y actualmente 128 m² de superficie comercial. Se sometió a una renovación integral entre 1995 y 1998. Originalmente construido en 1923 como un sólido edificio de apartamentos de varias plantas, se conserva prácticamente intacto. La construcción es muy sólida y el exterior refleja el estilo arquitectónico típico de la zona de la época. La arquitectura a partir de 1900 estuvo influenciada por el expresionismo (1910-1920), que, entre otras cosas, surgió del Art Nouveau. Sutiles rastros de este estilo aún son visibles en la fachada que da a la calle. Puede ser una joya, según se mire, especialmente considerando la gran destrucción que sufrió Nordhausen durante la Segunda Guerra Mundial. Según el propietario, la propiedad se alquila de forma continua y consta de un total de seis unidades, con opción a añadir siete más. Actualmente, una peluquería ocupa la planta baja a la izquierda y un salón de belleza a la derecha. La primera y la segunda planta albergan dos apartamentos de alquiler cada una, con opción a añadir otro apartamento en el ático. La superficie habitable y comercial actual es de aproximadamente 403 m², que aumenta a 478 m² con el apartamento adicional en el ático. La propiedad tiene una superficie de 782 m² y cuenta con un amplio y práctico jardín trasero, accesible a todos los inquilinos. El edificio completo cuenta con un sótano completo, que ofrece un amplio y práctico espacio de almacenamiento. La renta neta anual actual de las seis unidades es de aproximadamente 29.000 €, que aumenta a aproximadamente 34.000 € con la incorporación del séptimo apartamento. Esta propiedad de inversión se ha alquilado de forma continua durante décadas gracias a contratos de arrendamiento a largo plazo. Tanto los servicios del edificio como el propio edificio se han renovado y modernizado continuamente. Entre 2014 y 2019 se llevó a cabo una sustitución completa de los distintos sistemas de calefacción a gas.

Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Todo sobre la ubicación

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“.

Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Otros datos

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.

Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ines Baumbach-Weber

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com