

Nordhausen

Pequeña pero excelente propiedad de inversión  
con un edificio de apartamentos muy bien  
mantenido, 3 unidades residenciales, ubicación  
central.

*Número de propiedad: 24461030*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRECIO DE COMPRA: 310.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 247 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 400 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 24461030 - 99734 Nordhausen

- 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: 24461030 - 99734 Nordhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	24461030
Superficie habitable	ca. 247 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1912
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	310.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	93.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.11.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1996

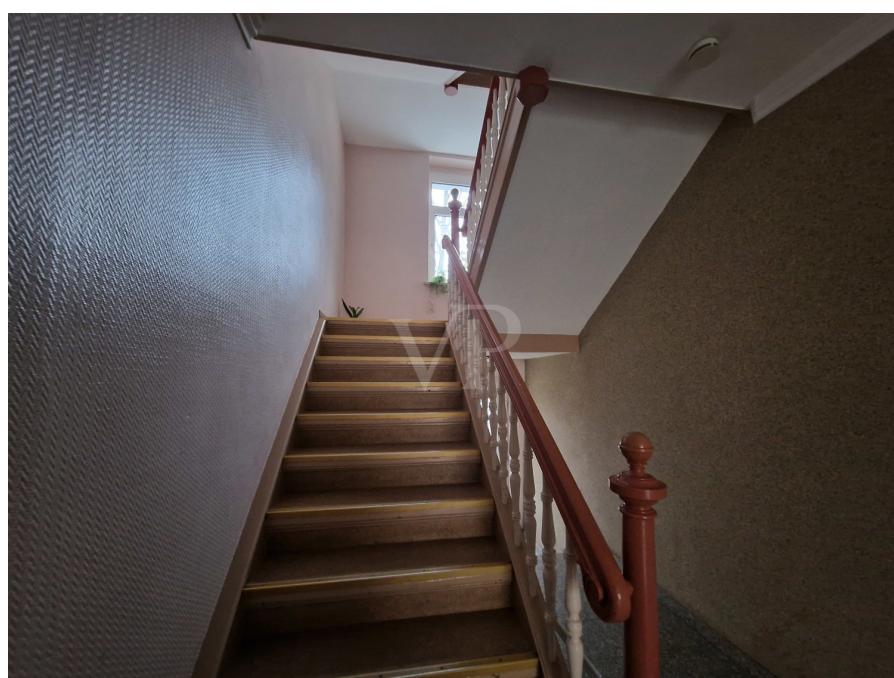
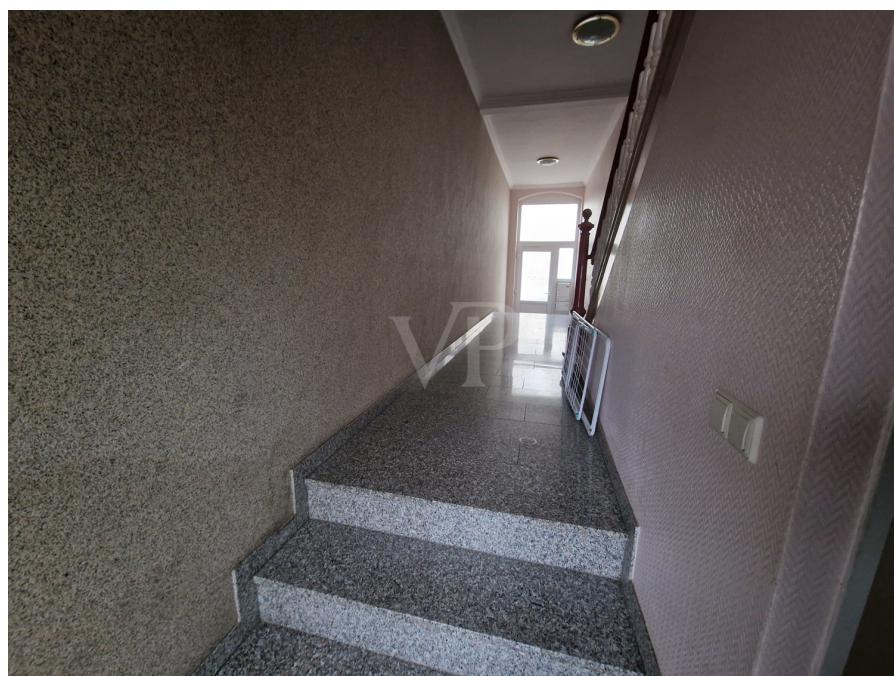
Número de propiedad: 24461030 - 99734 Nordhausen

## La propiedad



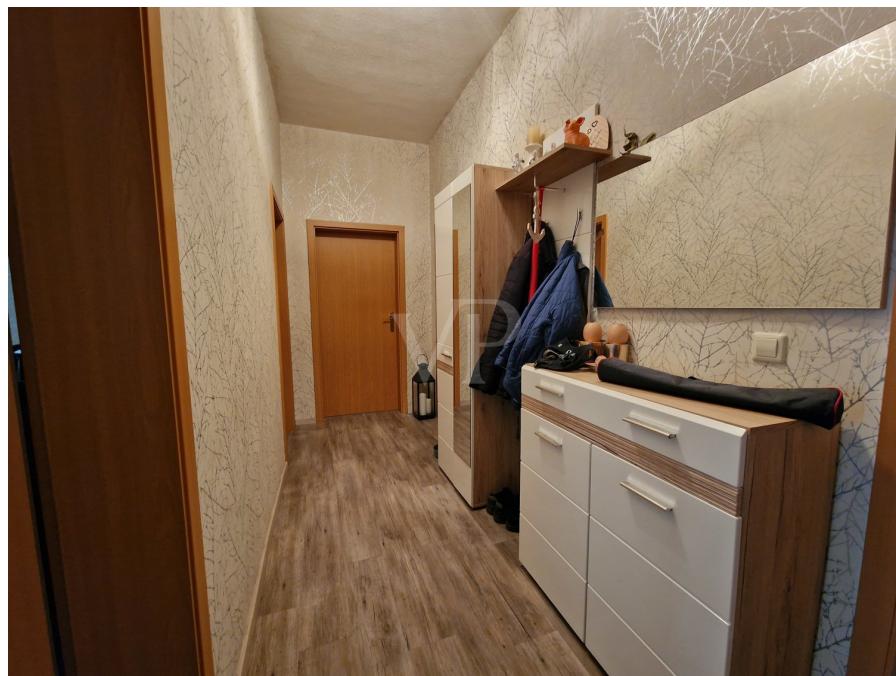
Número de propiedad: 24461030 - 99734 Nordhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24461030 - 99734 Nordhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24461030 - 99734 Nordhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24461030 - 99734 Nordhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Planos de planta





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: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Una primera impresión

Descubra una encantadora propiedad de inversión: una casa trifamiliar con eficiencia energética de clase C en una ubicación céntrica en Nordhausen. Esta céntrica y encantadora propiedad de inversión, una exclusiva casa multifamiliar, ofrece una vivienda hermosa y autónoma con aproximadamente 80 m<sup>2</sup> de espacio habitable por planta. Consta de tres apartamentos distribuidos en tres plantas y un espacioso sótano. Con una superficie habitable total de aproximadamente 247 m<sup>2</sup> y una parcela de aproximadamente 400 m<sup>2</sup>, ofrece amplio espacio para una cómoda vida en el centro de la ciudad. Actualmente, y de forma continua durante aproximadamente 30 años, la propiedad se ha alquilado de forma continua. Construida en 1912 con sólidos muros exteriores continuos de 40 cm de espesor, la propiedad se presenta en un estado excelente y muy bien mantenido. La combinación de mampostería sólida y una renovación energéticamente eficiente de alta calidad ha dado como resultado una calificación de eficiencia energética a largo plazo de clase C. Gracias a una renovación integral (con licencia de obra emitida en 1997) y a las medidas de modernización en curso hasta aproximadamente 2022, incluyendo trabajos de estuco en la fachada, la casa impresiona por su renovación ejecutada por expertos, mampostería sólida, techos ligeramente más altos y un mantenimiento constante y meticuloso. Los planos de planta se adaptan a cada planta, presentando un salón muy atractivo y espacioso. La altura de los techos, ligeramente superior a la media, crea una agradable sensación de espacio. El apartamento de la planta superior, con techos semi-abuhardillados y claraboyas de mayor tamaño, ofrece un ambiente de vida único. Este edificio multifamiliar representa una solución ideal para una propiedad de inversión bien ubicada, más pequeña, pero muy rentable. Ha estado alquilada de forma continua durante aproximadamente 30 años. También es ideal para hogares multifamiliares o multigeneracionales que valoren una vivienda atractiva y bien mantenida cerca del centro de la ciudad. La ubicación también ofrece un acceso excelente y cómodo a la infraestructura urbana. En resumen, esta sólida propiedad se presenta como una solución residencial de alta calidad para quienes buscan una casa histórica, completamente renovada, cerca del centro de la ciudad.

Número de propiedad: 24461030 - 99734 Nordhausen

## 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 Oberzentrums 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 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 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: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 93.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 24461030 - 99734 Nordhausen

## 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](mailto:nordhausen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)