

Nordhausen / Salza

Investissement sûr – un immeuble résidentiel traditionnel de plusieurs étages offrant 478 m<sup>2</sup> de surface habitable. Durable et conservant sa valeur !

CODE DU BIEN: 23461006



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

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 403 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 782 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23461006
Surface habitable	ca. 403 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	14
Chambres à coucher	6
Salles de bains	6
Année de construction	1923

Prix d'achat	450.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	83.30 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.03.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1923

CODE DU BIEN: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

## La propriété



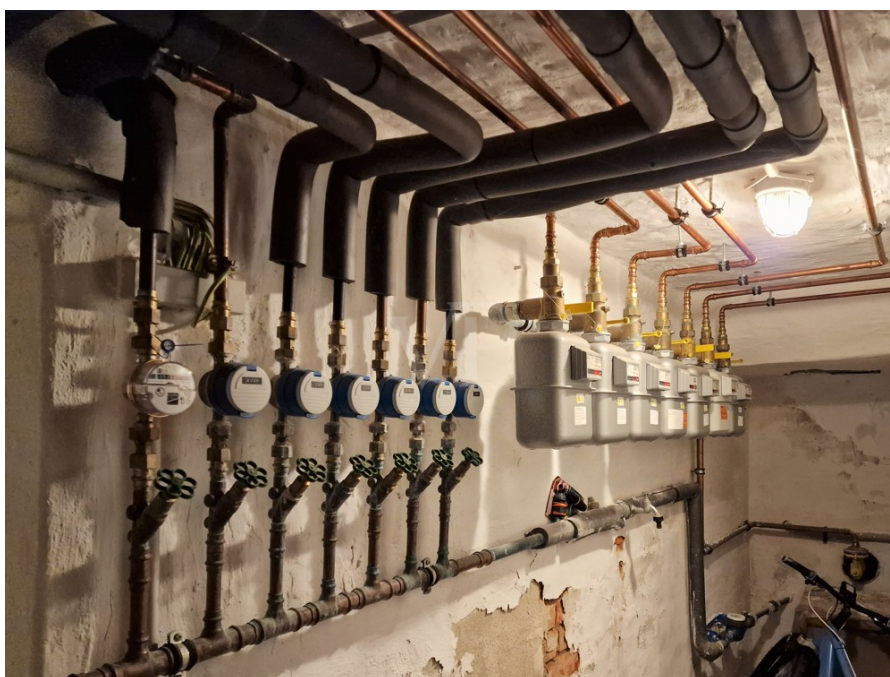
CODE DU BIEN: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

## La propriété



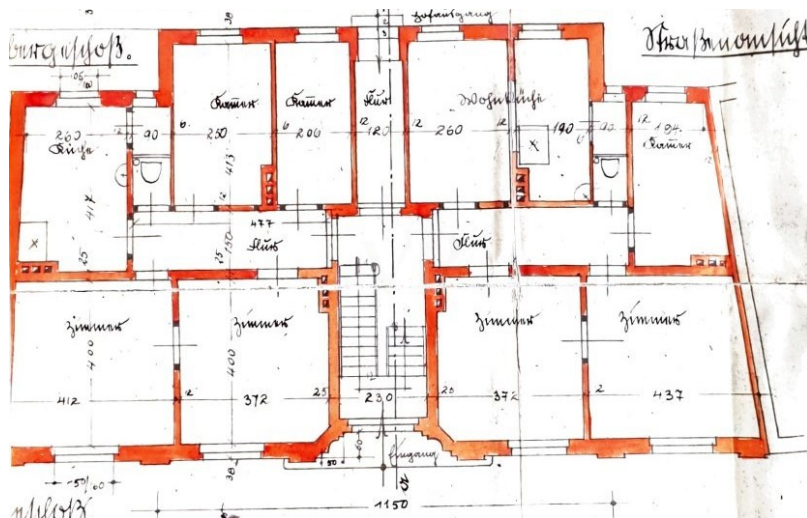
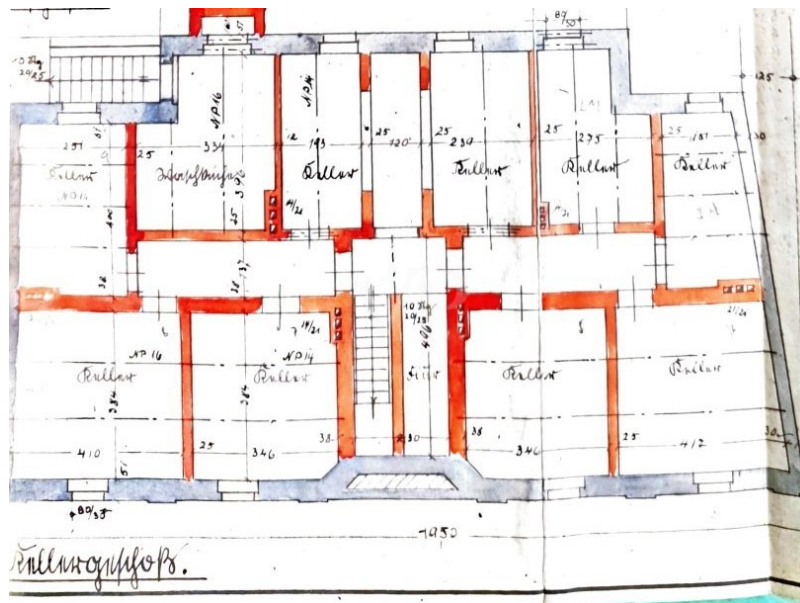
CODE DU BIEN: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

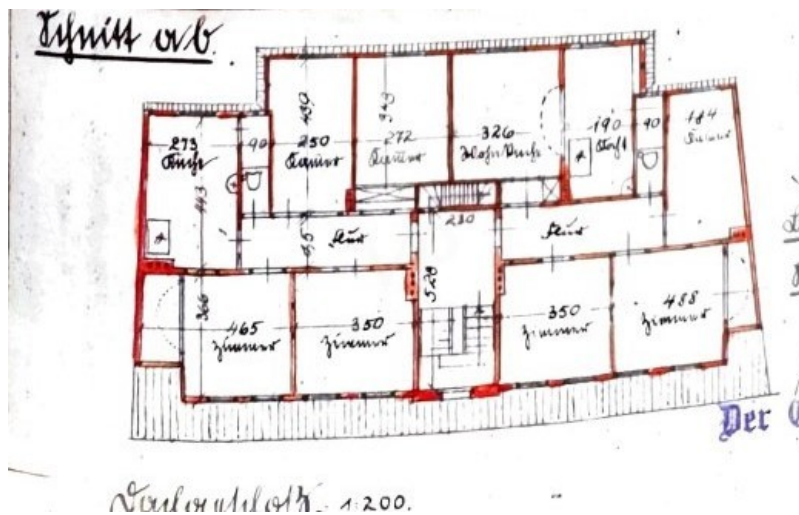
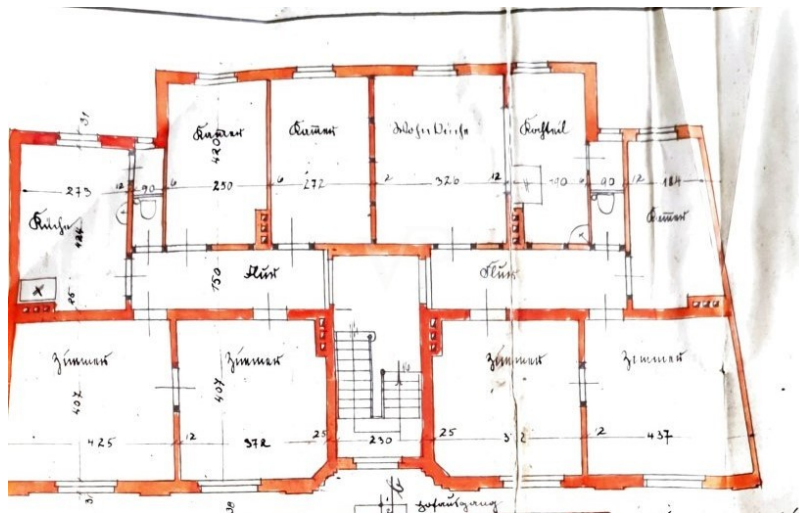
## La propriété



**CODE DU BIEN: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza**

## Plans d'étage







CODE DU BIEN: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

## Une première impression

À vendre : cet immeuble résidentiel traditionnel entièrement rénové, à usage mixte (habitation et commerces), situé dans un ensemble de maisons mitoyennes fermées au cœur de Nordhausen-Salza. Doté d'un système de chauffage neuf, il offre environ 275 m<sup>2</sup> de surface habitable (extensible à 350 m<sup>2</sup>) et actuellement 128 m<sup>2</sup> de surface commerciale. Il a fait l'objet d'une rénovation complète entre 1995 et 1998. Construit initialement en 1923 comme un immeuble d'appartements massif, il est resté quasiment intact. La construction est très saine et l'extérieur reflète le style architectural typique de la région à cette époque. L'architecture à partir de 1900 a été influencée par l'expressionnisme (1910-1920), lui-même issu de l'Art nouveau. On perçoit encore de subtiles traces de ce style sur la façade donnant sur la rue. Ce bien peut être considéré comme un joyau, selon le point de vue, surtout compte tenu des importantes destructions subies par Nordhausen pendant la Seconde Guerre mondiale. Selon le propriétaire, l'immeuble est loué en continu et comprend six unités, avec possibilité d'en ajouter une septième. Actuellement, un salon de coiffure occupe le rez-de-chaussée à gauche et un institut de beauté à droite. Les premier et deuxième étages abritent chacun deux appartements en location, avec la possibilité d'aménager un troisième appartement dans les combles. La surface habitable et commerciale totale est d'environ 403 m<sup>2</sup>, et passera à 478 m<sup>2</sup> avec l'appartement supplémentaire dans les combles. L'immeuble s'étend sur 782 m<sup>2</sup> et dispose d'un jardin spacieux et aménageable à l'arrière, accessible à tous les locataires. Il est entièrement doté d'un sous-sol, offrant un espace de rangement important et pratique. Le loyer annuel net actuel des six unités est d'environ 29 000 €, et atteindra environ 34 000 € avec l'ajout du septième appartement. Cet immeuble de rapport est loué sans interruption depuis des décennies grâce à des baux de longue durée. Les services et l'immeuble lui-même ont fait l'objet de rénovations et de modernisations régulières. Un remplacement complet des systèmes de chauffage individuels au gaz a eu lieu entre 2014 et 2019.

CODE DU BIEN: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

## Tout sur l'emplacement

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“.

CODE DU BIEN: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 83.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

CODE DU BIEN: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: [nordhausen@von-poll.com](mailto:nordhausen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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