

Nordhausen

Petit immeuble d'appartements très bien entretenu, comprenant 3 logements, idéalement situé.

CODE DU BIEN: 24461030

RESERVIERT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PRIX D'ACHAT: 310.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 247 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 400 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24461030 - 99734 Nordhausen

- 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: 24461030 - 99734 Nordhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24461030	Prix d'achat	310.000 EUR
Surface habitable	ca. 247 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2020
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1912	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	5 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 24461030 - 99734 Nordhausen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	04.11.2034	Consommation finale d'énergie	93.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1996

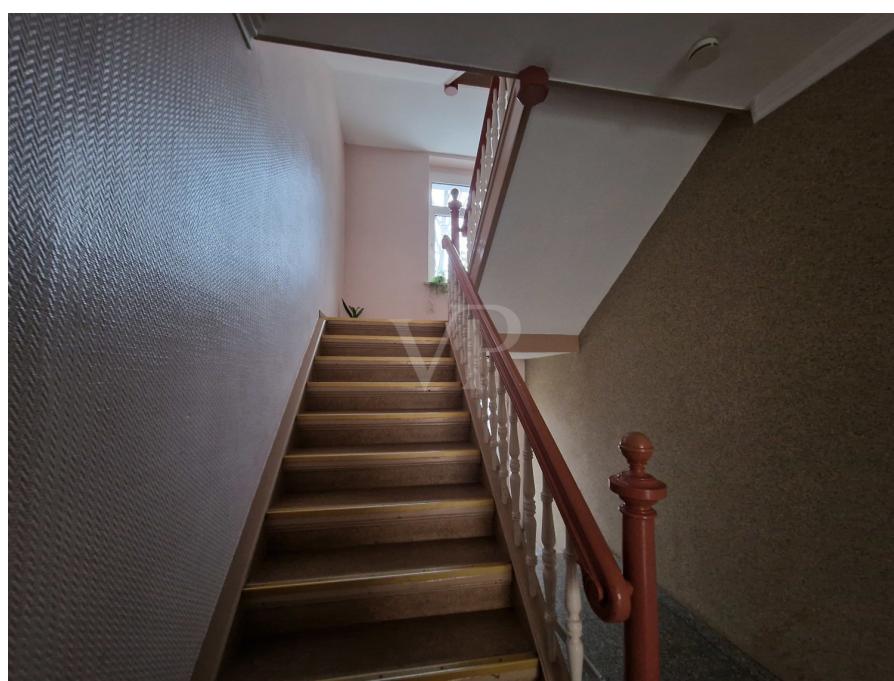
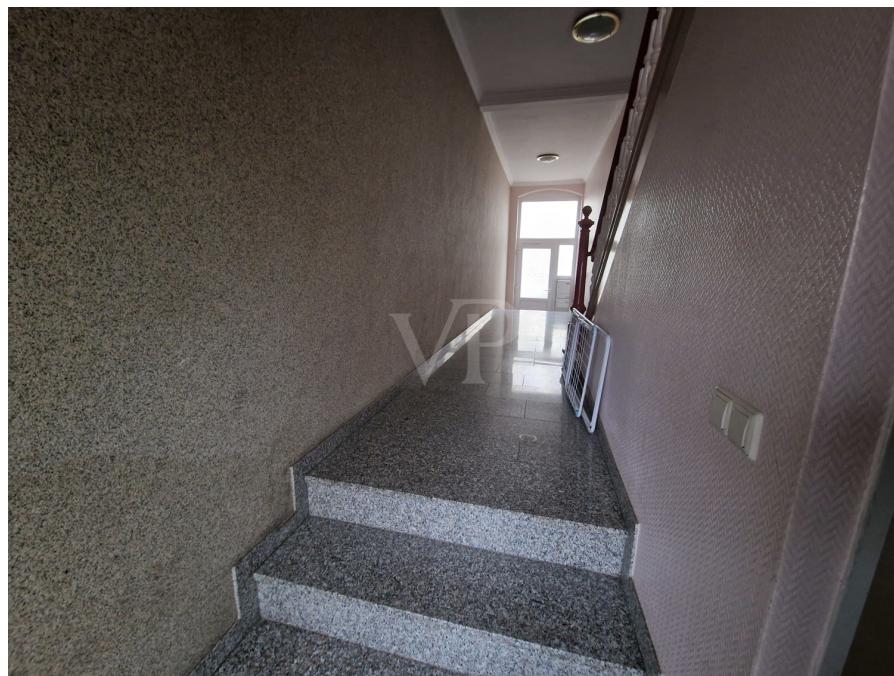
CODE DU BIEN: 24461030 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24461030 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24461030 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24461030 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24461030 - 99734 Nordhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24461030 - 99734 Nordhausen**

## Une première impression

Découvrez un charmant bien d'investissement : une maison de trois logements de classe énergétique C, idéalement située en plein cœur de Nordhausen. Cette charmante maison multifamiliale, bénéficiant d'une situation centrale, offre un cadre de vie agréable et indépendant avec environ 80 m<sup>2</sup> de surface habitable par étage. Elle se compose de trois appartements répartis sur trois niveaux et d'un sous-sol spacieux. Avec une surface habitable totale d'environ 247 m<sup>2</sup> et un terrain d'environ 400 m<sup>2</sup>, elle offre un espace généreux pour une vie citadine confortable. Actuellement louée de manière stable depuis une trentaine d'années, la propriété a été construite en 1912 avec des murs extérieurs massifs et continus de 40 cm d'épaisseur. Elle est présentée dans un état impeccable, parfaitement entretenue. L'alliance d'une maçonnerie robuste et d'une rénovation énergétique de haute qualité a permis d'obtenir un classement énergétique C sur le long terme. Grâce à une rénovation complète du noyau (permis de construire délivré en 1997) et à des travaux de modernisation en cours jusqu'en 2022 environ, incluant la réfection de la façade, la maison séduit par sa rénovation réalisée avec expertise, sa maçonnerie solide, ses plafonds légèrement plus hauts et un entretien constant et méticuleux. Les plans des étages sont optimisés et offrent un séjour spacieux et agréable. La hauteur sous plafond, légèrement supérieure à la moyenne, contribue à une agréable sensation d'espace. L'appartement du dernier étage, avec ses plafonds mansardés et ses grandes fenêtres de toit, offre un cadre de vie unique. Cet immeuble de rapport représente une solution idéale pour un investissement locatif sûr, de taille modeste et bien situé. Il a été loué sans interruption pendant environ 30 ans. Il convient également aux familles multigénérationnelles ou recherchant un logement attrayant et bien entretenu à proximité du centre-ville. Son emplacement offre par ailleurs un accès facile et rapide aux infrastructures urbaines. Globalement, cette solide propriété se présente comme une solution résidentielle de grande qualité pour les acheteurs recherchant une maison historique, entièrement rénovée, à proximité du centre-ville.

**CODE DU BIEN: 24461030 - 99734 Nordhausen**

## 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 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“.

**CODE DU BIEN: 24461030 - 99734 Nordhausen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 24461030 - 99734 Nordhausen**

## 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)