

Nordhausen / Salza

Megbízható befektetés – egy hagyományos, többszintes lakóépület 478 m² lakóterülettel. Fenntartható és értékálló!

VP azonosító: 23461006



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 403 m² • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 782 m²

VP azonosító: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Áttekintés

VP azonosító	23461006
Hasznos lakótér	ca. 403 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	14
Hálósobák	6
Fürdoszobák	6
Építés éve	1923

Vételár	450.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2019
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat

VP azonosító: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	83.30 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.03.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1923

VP azonosító: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Az ingatlan



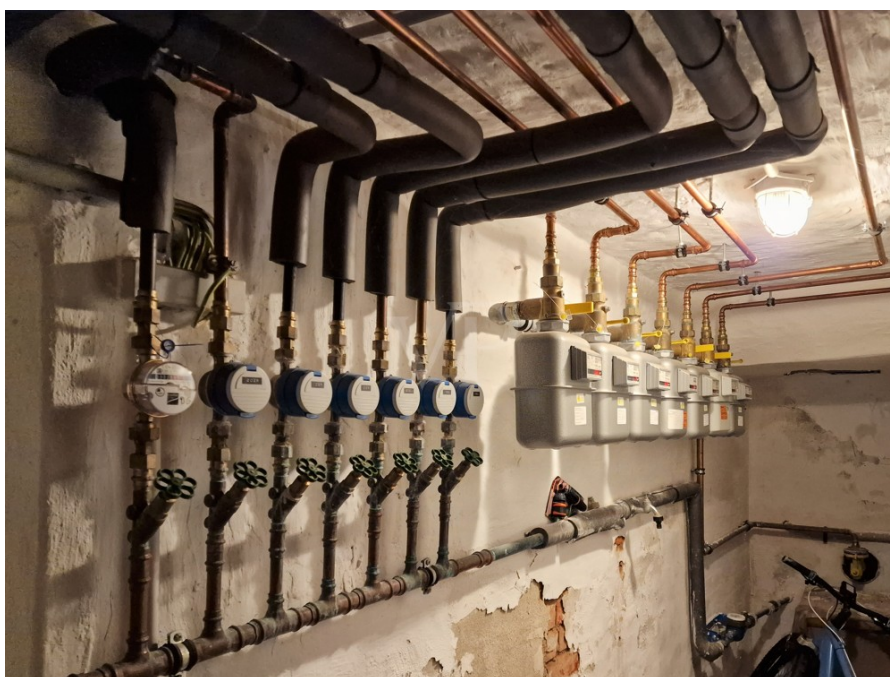
VP azonosító: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Az ingatlan



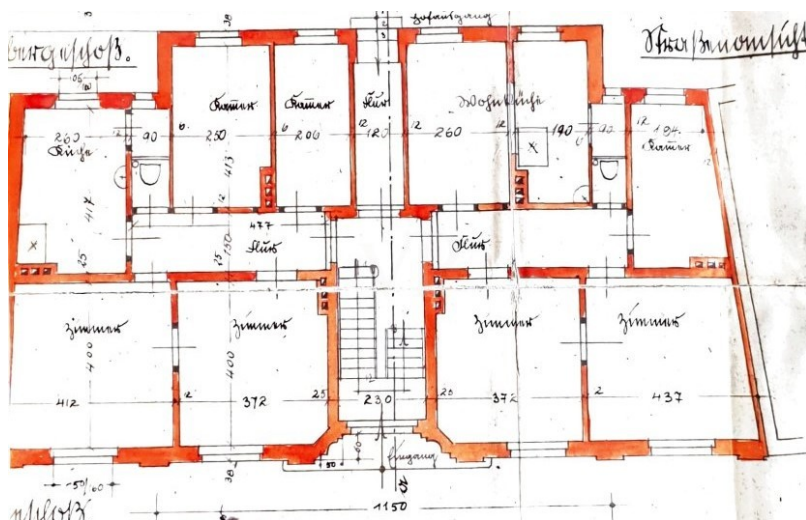
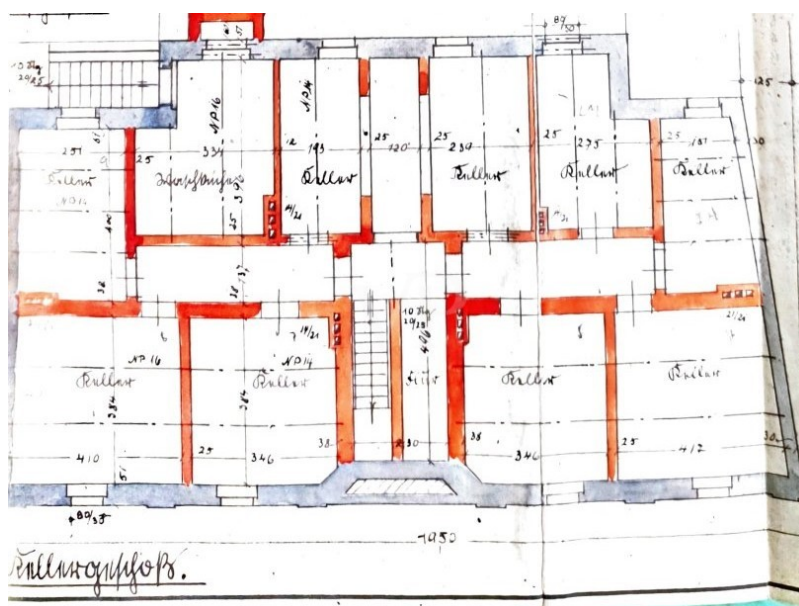
VP azonosító: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

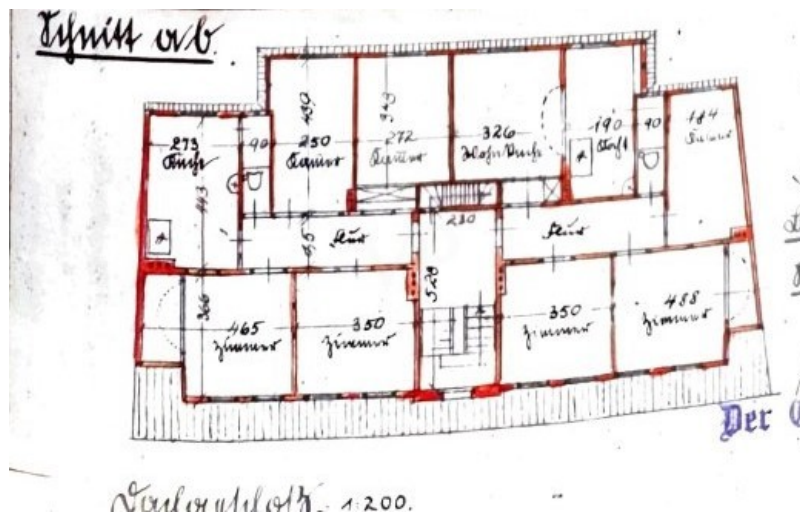
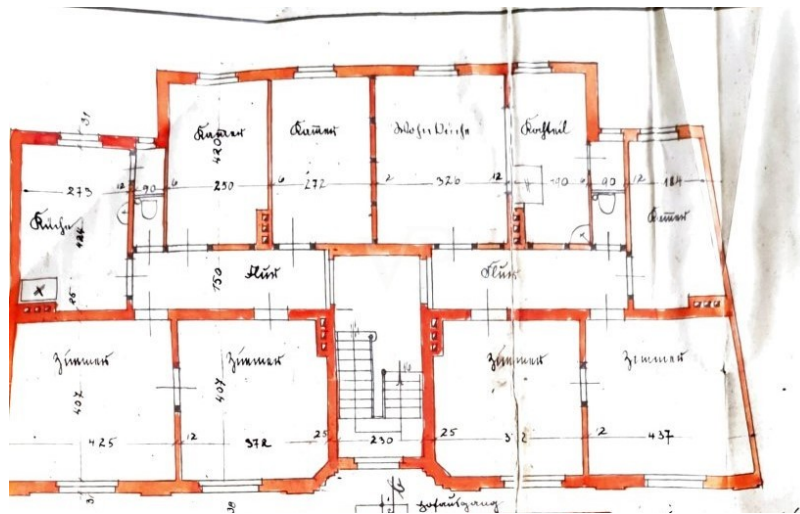
Az ingatlan

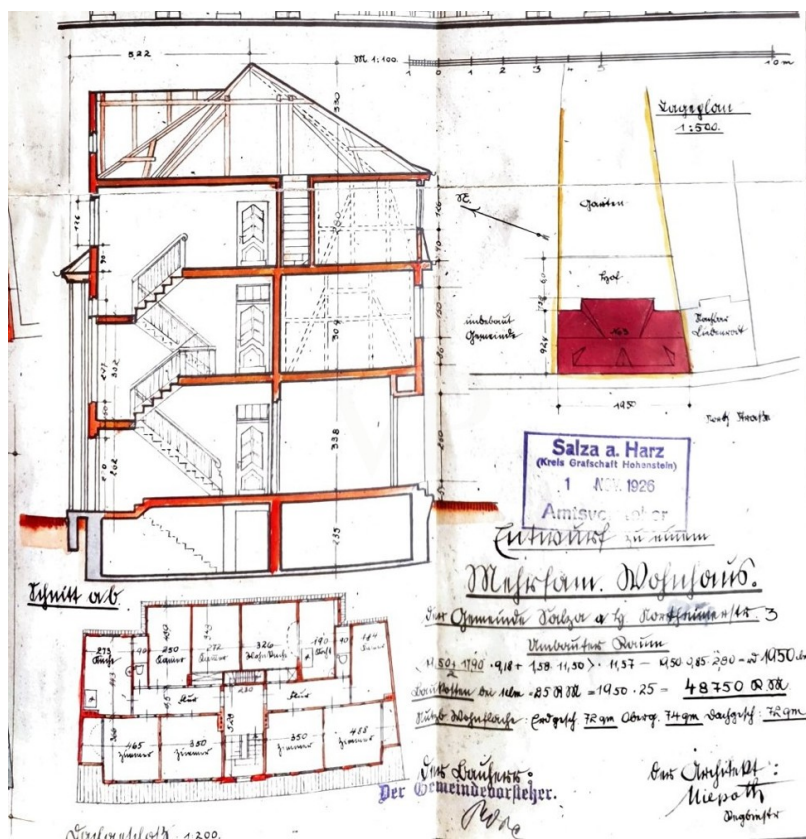


VP azonosító: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Az első benyomás

Eladó ez a teljesen felújított, hagyományos, többszintes lakóépület, amely részben lakó-, részben kereskedelmi célú funkcióval is rendelkezik, egy zárt sorházban, Nordhausen-Salza szívében. Az ingatlan teljesen új fűtési rendszerrel rendelkezik, körülbelül 275 m² lakóteret kínál (350 m²-re bővíthető), és jelenleg 128 m² üzlethelyiséget kínál. 1995 és 1998 között teljes felújításon esett át. Eredetileg 1923-ban masszív, többszintes lakóházként épült, és szinte teljes egészében épségben maradt. A szerkezet nagyon masszív, és a külső tükrözi a környékre akkoriban jellemző építészeti stílust. Az 1900-as évektől kezdődő építészetet az expresszionizmus (1910-1920) befolyásolta, amely többek között a szecesszióból fejlődött ki. Ennek a stílusnak a finom nyomai még mindig láthatók az utcára néző homlokzaton. Egy igazi gyöngyszem lehet, attól függően, hogy ki nézi, különösen tekintve a Nordhausen által a második világháború alatt elszenvedett jelentős pusztítást. A tulajdonos szerint az ingatlan folyamatosan bérbe van adva, összesen hat lakásból áll, hét lakás hozzáadásának lehetőségével. Jelenleg a földszinten bal oldalon egy fodrászat, a jobb oldalon pedig egy szépségszalon található. Az első és a második emeleten egyaránt két-két bérlakás található, a tetőtérben pedig további lakás hozzáadásának lehetőségével. A jelenlegi teljes lakó- és üzlethelyiség körülbelül 403 m², ami a tetőtérben lévő további lakással 478 m²-re bővül. Az ingatlan 782 m²-es, és az épület mögött egy nagyon tágas és jól használható kert található, amely minden bérlő számára hozzáférhető. Az egész épülethez teljes pince tartozik, amely bőséges és kényelmes tárolóhelyet biztosít. A hat lakás jelenlegi éves nettó bérleti díja körülbelül 29 000 euró, ami a hetedik lakás hozzáadásával körülbelül 34 000 euróra emelkedik. Ez a befektetési ingatlan évtizedek óta folyamatosan bérbe van adva a hosszú távú bérleti szerződéseknek köszönhetően. Az épületgépészetet és magát az épületet is folyamatosan felújították és korszerűsítették. Az egyedi gázfűtési fűtési rendszerek teljes cseréje 2014 és 2019 között történt.

VP azonosító: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Minden a helyszínról

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“.

VP azonosító: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ines Baumbach-Weber

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: nordhausen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com