

Nordhausen

Kicsi, de kiváló befektetési ingatlan egy nagyon jól karbantartott társasházban, 3 lakóegységgel, központi helyen

VP azonosító: 24461030



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

VÉTELÁR: 310.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 247 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 400 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24461030 - 99734 Nordhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Áttekintés

VP azonosító	24461030	Vételár	310.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 247 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2020
Szobák	7	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	1912		
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	93.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	04.11.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

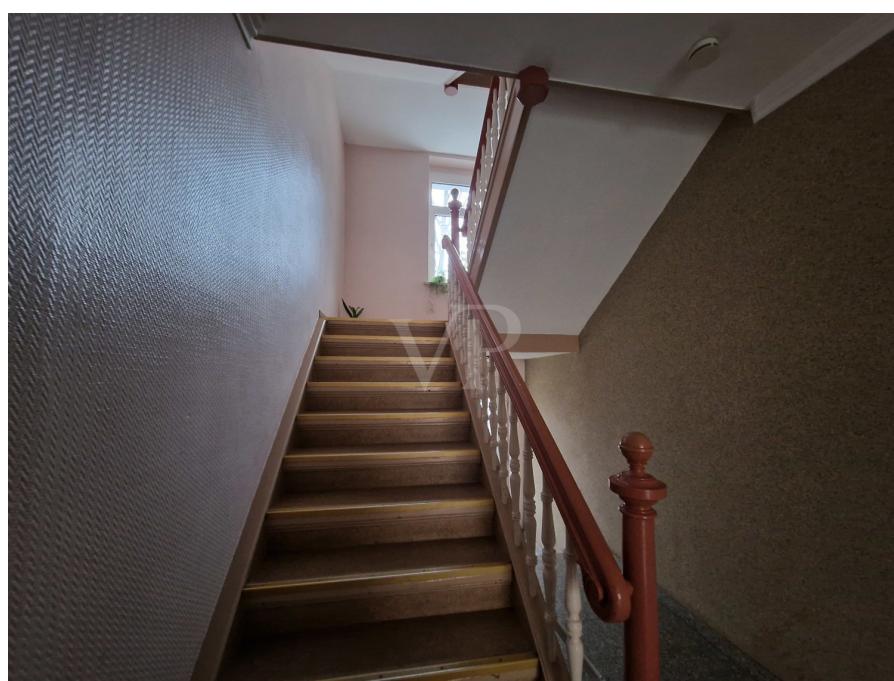
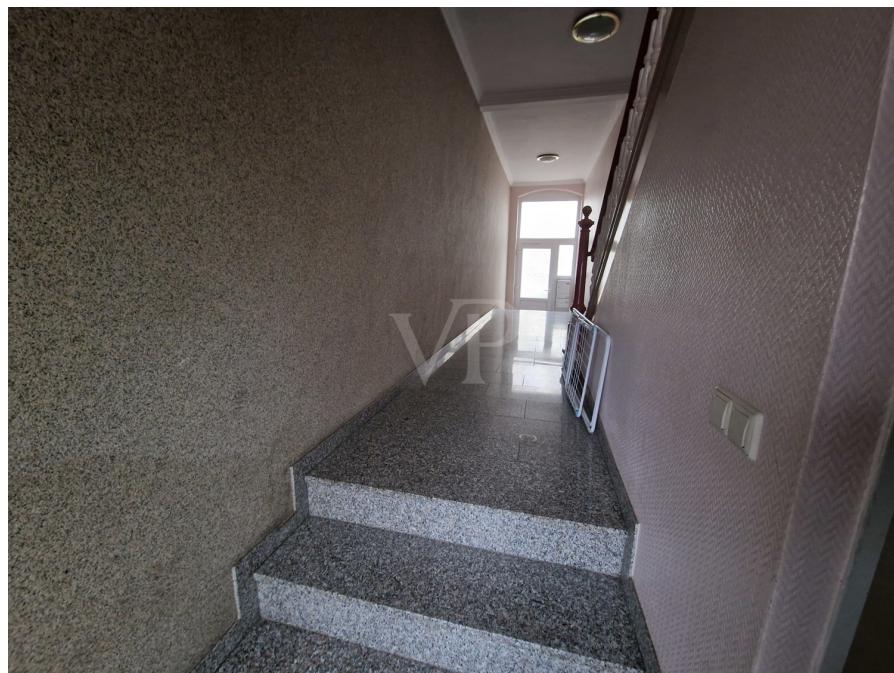
VP azonosító: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Az ingatlan



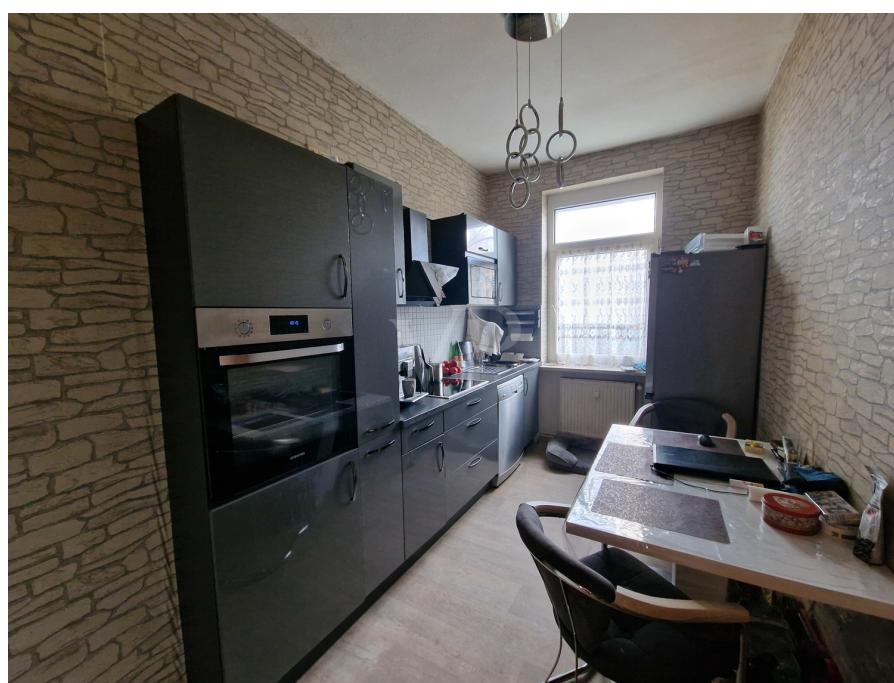
VP azonosító: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 24461030 - 99734 Nordhausen**

## Az elso benyomás

Fedezen fel egy elbuvölo befektetési ingatlant: egy C energiaosztályú háromlakásos házat Nordhausen központi részén. Ez a központi fekvésű, elbuvölo befektetési ingatlan, egy exkluzív többlakásos ház, gyönyörű és önálló életteret kínál, szintenként körülbelül 80 m<sup>2</sup> lakóterülettel. Három lakásból áll, amelyek három szinten helyezkednek el, és egy tágas pincébol. A teljes lakóterület körülbelül 247 m<sup>2</sup>, a telek mérete pedig körülbelül 400 m<sup>2</sup>, így boséges hely áll rendelkezésre a kényelmes belvárosi élethez. Jelenleg, és következetesen körülbelül 30 éve, az ingatlant folyamatosan bérbe adják. Az 1912-ben épült, masszív, folyamatos, 40 cm vastag külso falakkal rendelkezo ingatlan nagyon jól karbantartott és kiváló állapotban van. A tömör falazat és a kiváló minőségi, energiatakarékos felújítás kombinációja hosszú távon C osztályú energiahatékonysági besorolást eredményezett. Az átfogó fofelújításnak (1997-ben kiadott építési engedéllyel) és a körülbelül 2022-ig tartó folyamatos modernizációs intézkedéseknek, beleértve a homlokzati stukkómunkákat is, a ház lenyugöző a szakszeruen elvégzett felújításával, a tömör falazattal, a kissé magasabb belmagassággal és a következetes, aprólékos karbantartással. Az alaprajzok minden egyes teljes emeletez igazodnak, nagyon vonzó és tágas nappalival. Az átlagosnál kissé magasabb belmagasság kellemes térrézettel teremt. A legfelső emeleti lakás félig ferde mennyezetével és nagyobb tettoablakaival egyedi lakókörnyezetet kínál. Ez a többlakásos épület ideális megoldást jelent egy jó elhelyezkedésű, kisebb, de nagyon stabil befektetési ingatlan számára. Körülbelül 30 éve folyamatosan bérbe adják. Alkalmas többlakásos vagy többgenerációs háztartások számára is, akik értékelik a vonzó, jól karbantartott otthont a városközpont közelében. A helyszín kiváló és kényelmes hozzáférést biztosít a városi infrastruktúrához. Összességében ez a masszív ingatlan kiváló minőségi lakómegoldást kínál azoknak a vásárlóknak, akik egy történelmi - teljesen felújított - házat keresnek a városközpont közelében.

VP azonosító: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Minden a helyszínrol

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“.

**VP azonosító: 24461030 - 99734 Nordhausen**

## További információ / adatok

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

**VP azonosító: 24461030 - 99734 Nordhausen**

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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