Nordhausen / Salza

Investimento solido: un edificio residenziale tradizionale a più piani con 478 m² di superficie abitabile. Sostenibile e con un valore che mantiene inalterato!

Codice oggetto: 23461006

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 403 m² • **VANI:** 14 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 782 m²

Codice oggetto: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

A colpo d'occhio

Codice oggetto	23461006
Superficie netta	ca. 403 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	14
Camere da letto	6
Bagni	6
Anno di costruzione	1923

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune

Codice oggetto: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	06.03.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	83.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1923

Codice oggetto: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

La proprietà

Codice oggetto: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

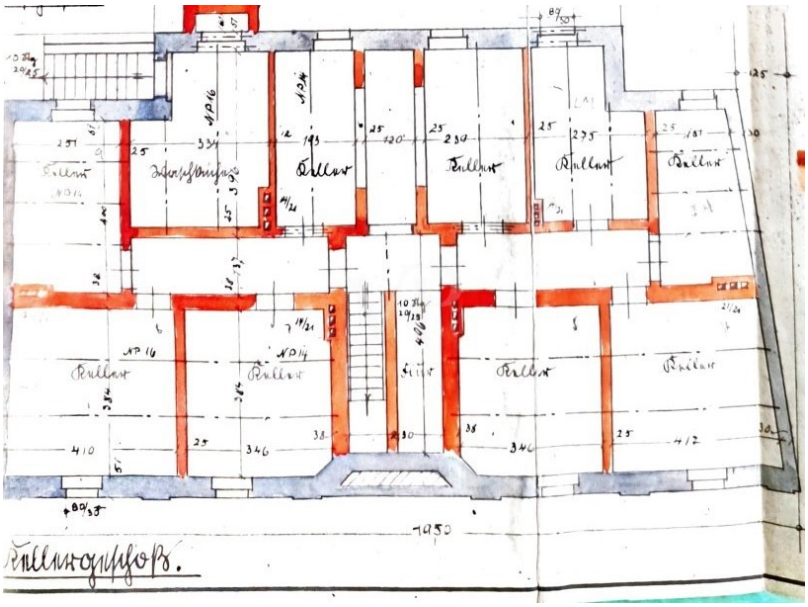
La proprietà

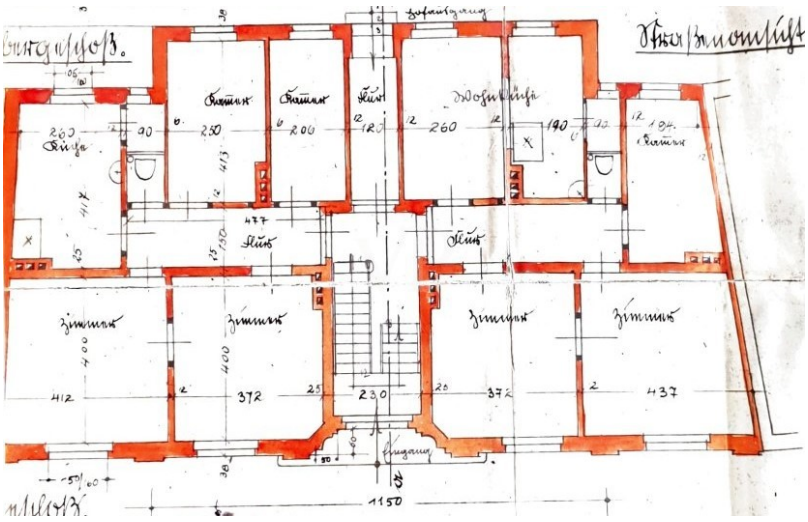
Codice oggetto: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

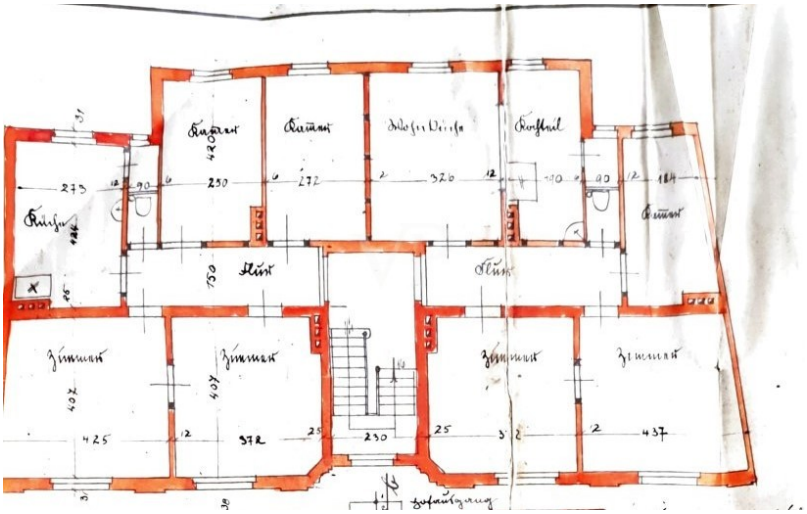
La proprietà

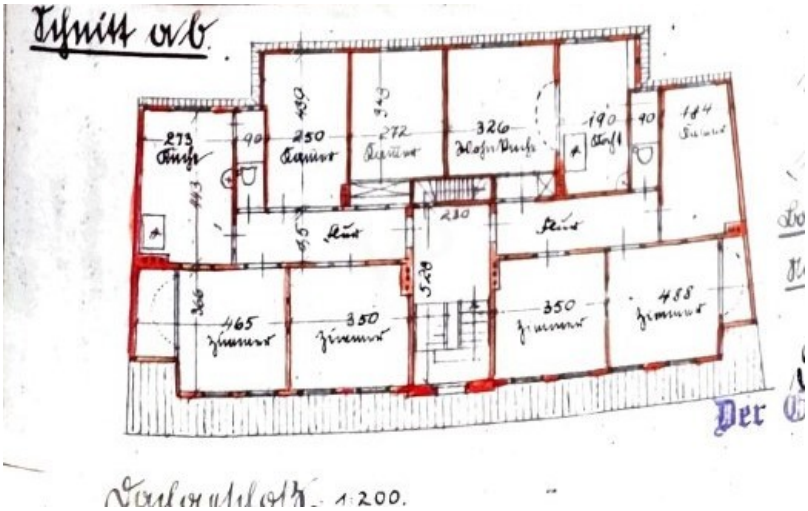
Codice oggetto: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

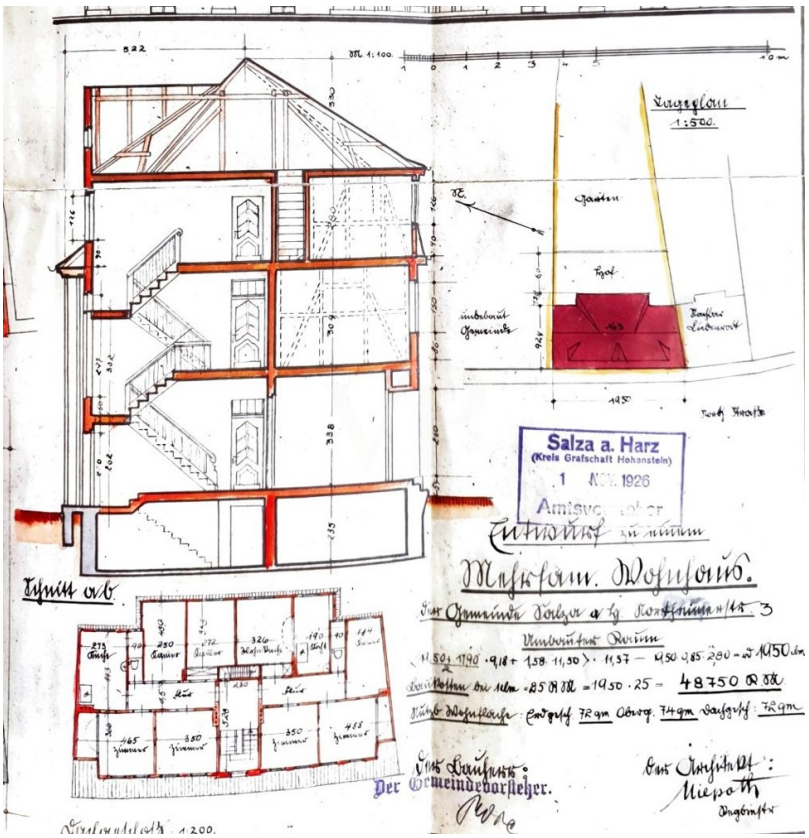
Planimetrie








Schnitt a/b
1:200.



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Una prima impressione

In vendita questo edificio residenziale tradizionale a più piani, completamente ristrutturato, con destinazione d'uso residenziale e parzialmente commerciale, situato in un complesso residenziale a schiera nel cuore di Nordhausen-Salza. L'immobile, dotato di un impianto di riscaldamento completamente nuovo, offre circa 275 m² di superficie abitabile (ampliabile a 350 m²) e attualmente 128 m² di superficie commerciale. È stato sottoposto a una completa ristrutturazione tra il 1995 e il 1998. Originariamente costruito nel 1923 come solido edificio residenziale a più piani, è rimasto quasi interamente intatto. La costruzione è molto solida e l'esterno riflette lo stile architettonico tipico della zona di quel periodo. L'architettura dal 1900 in poi è stata influenzata dall'Espressionismo (1910-1920), che, tra le altre cose, emerse dall'Art Nouveau. Sottili tracce di questo stile sono ancora visibili nella facciata che si affaccia sulla strada. Può essere un gioiello, a seconda della prospettiva, soprattutto considerando le ingenti distruzioni subite da Nordhausen durante la Seconda Guerra Mondiale. Secondo il proprietario, l'immobile è affittato ininterrottamente, per un totale di sei unità, con la possibilità di aggiungerne altre sette. Attualmente, un parrucchiere occupa il piano terra a sinistra e un salone di bellezza a destra. Il primo e il secondo piano ospitano due appartamenti in affitto ciascuno, con la possibilità di aggiungere un altro appartamento in mansarda. L'attuale superficie abitabile e commerciale totale è di circa 403 m², che aumenta a 478 m² con l'aggiunta dell'appartamento in mansarda. L'immobile si estende su 782 m² e dispone di un giardino molto spazioso e fruibile sul retro dell'edificio, accessibile a tutti gli inquilini. L'intero edificio dispone di un seminterrato completo, che offre ampi e comodi spazi di deposito. L'attuale canone di locazione netto annuo per le sei unità è di circa 29.000 €, che salirà a circa 34.000 € con l'aggiunta del settimo appartamento. Questo immobile da investimento è stato affittato ininterrottamente per decenni, grazie a contratti di locazione a lungo termine. Gli impianti e l'edificio stesso sono stati costantemente ristrutturati e modernizzati. Tra il 2014 e il 2019 è stata effettuata la sostituzione completa degli impianti di riscaldamento a gas.

Codice oggetto: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Tutto sulla posizione

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 Oberzentrum 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 Fußballstadium, 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“.

Codice oggetto: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Codice oggetto: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ines Baumbach-Weber

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen
Tel.: +49 3631 - 46 08 050
E-Mail: nordhausen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com