

Nordhausen

Piccola ma eccellente proprietà di investimento con  
un condominio molto ben tenuto, 3 unità abitative,  
posizione centrale

Codice oggetto: 24461030

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 310.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 247 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 400 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24461030 - 99734 Nordhausen

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

Codice oggetto: 24461030 - 99734 Nordhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24461030
Superficie netta	ca. 247 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1912
Garage/Posto auto	5 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	310.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	93.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.11.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996



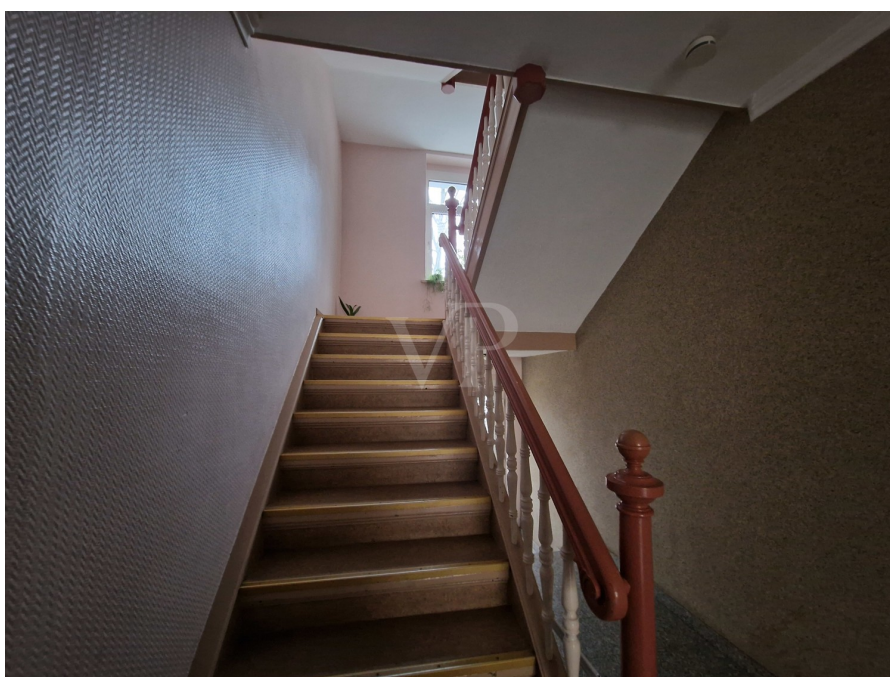
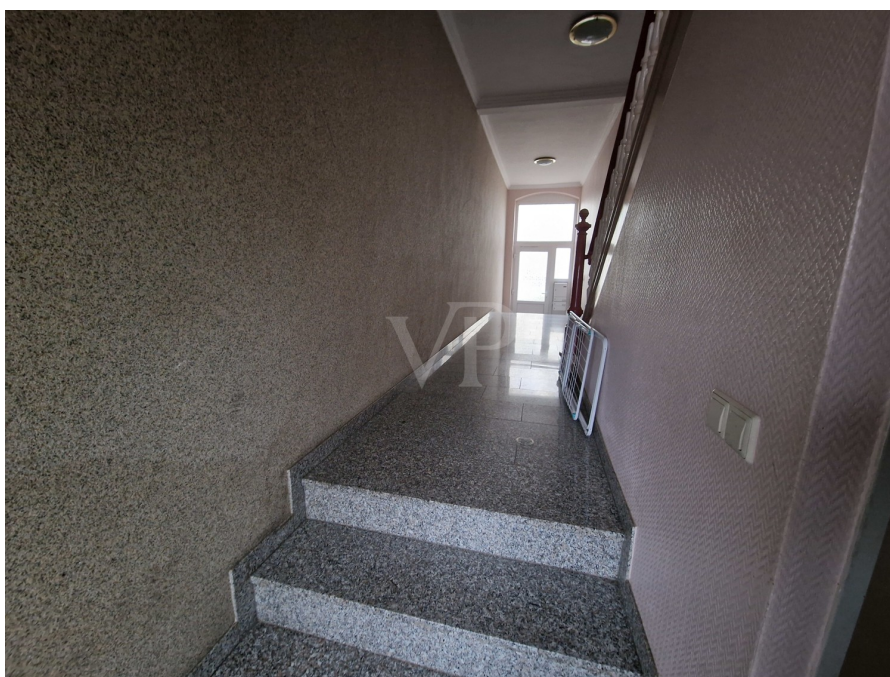
Codice oggetto: 24461030 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24461030 - 99734 Nordhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 24461030 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24461030 - 99734 Nordhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 24461030 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Planimetrie





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: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Una prima impressione

Scoprite un affascinante immobile da investimento: una casa trifamiliare con classe energetica C in posizione centrale a Nordhausen. Questa affascinante proprietà da investimento, un'esclusiva casa plurifamiliare in posizione centrale, offre una splendida zona giorno indipendente con circa 80 m<sup>2</sup> di superficie abitabile per piano. Si compone di tre appartamenti distribuiti su tre piani e un ampio seminterrato. Con una superficie abitabile totale di circa 247 m<sup>2</sup> e un terreno di circa 400 m<sup>2</sup>, offre ampio spazio per una confortevole vita in centro città. Attualmente, e ininterrottamente da circa 30 anni, l'immobile è affittato regolarmente. Costruita nel 1912 con solide pareti esterne continue di 40 cm di spessore, l'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione e manutenzione. La combinazione di muratura solida e ristrutturazione di alta qualità ad alta efficienza energetica ha portato a una classe energetica C a lungo termine. Grazie a una completa ristrutturazione del nucleo (con permesso di costruire rilasciato nel 1997) e a continui interventi di ammodernamento fino al 2022 circa, inclusi gli stucchi della facciata, la casa colpisce per la sua ristrutturazione eseguita da esperti, la muratura solida, i soffitti leggermente più alti e la manutenzione costante e meticolosa. Le planimetrie sono adattate a ogni piano e presentano un soggiorno molto attraente e spazioso. Le altezze dei soffitti, leggermente superiori alla media, creano una piacevole sensazione di spazio. L'appartamento all'ultimo piano, con i suoi soffitti semi-mansardati e i lucernari più ampi, offre un'atmosfera abitativa unica. Questo edificio plurifamiliare rappresenta una soluzione ideale per un immobile da investimento ben posizionato, di dimensioni ridotte, ma molto solido. È stato affittato stabilmente per circa 30 anni. È adatto anche a nuclei familiari plurifamiliari o multigenerazionali che apprezzano una casa attraente e ben tenuta vicino al centro città. La posizione offre inoltre un accesso eccellente e comodo alle infrastrutture urbane. Nel complesso, questa solida proprietà si presenta come una soluzione residenziale di alta qualità per gli acquirenti che cercano una casa storica, ristrutturata in modo impeccabile, vicina al centro città.

Codice oggetto: 24461030 - 99734 Nordhausen

## 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 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“.

Codice oggetto: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Ulteriori informazioni

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 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.



Codice oggetto: 24461030 - 99734 Nordhausen

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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