

Nordhausen

# Wohn- und Geschäftshaus als Renditeobjekt an bester Lage mit zusätzlichen Baumöglichkeiten

*Número da propriedade: 23461020*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 385.000 EUR • ÁREA: ca. 272 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 550 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23461020 - 99734 Nordhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23461020 - 99734 Nordhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	23461020
Área	ca. 272 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10
Casas de banho	3
Ano de construção	1893
Tipo de estacionamento	6 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	385.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1998
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 23461020 - 99734 Nordhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	156.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.10.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 23461020 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 23461020 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 23461020 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 23461020 - 99734 Nordhausen

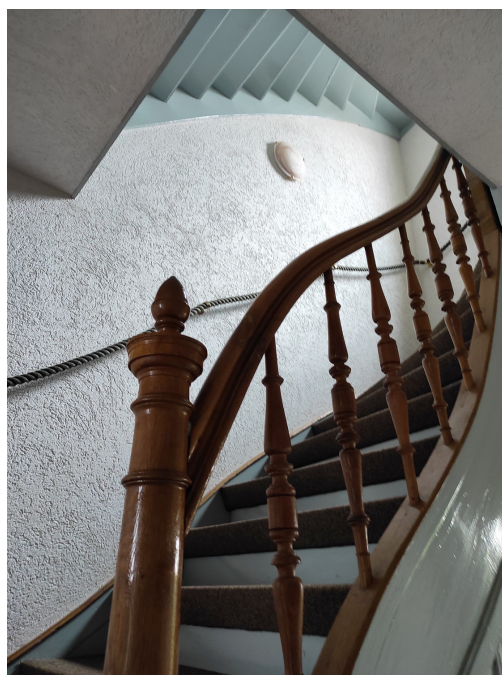
## O imóvel





Número da propriedade: 23461020 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 23461020 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 23461020 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



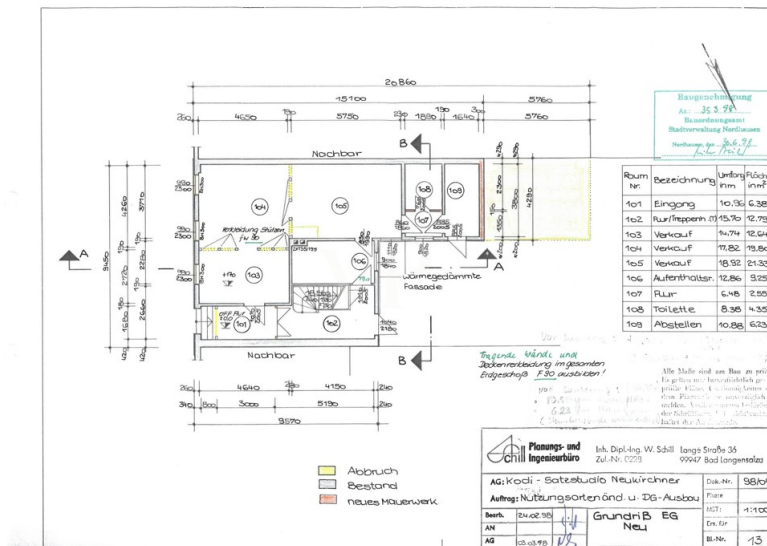
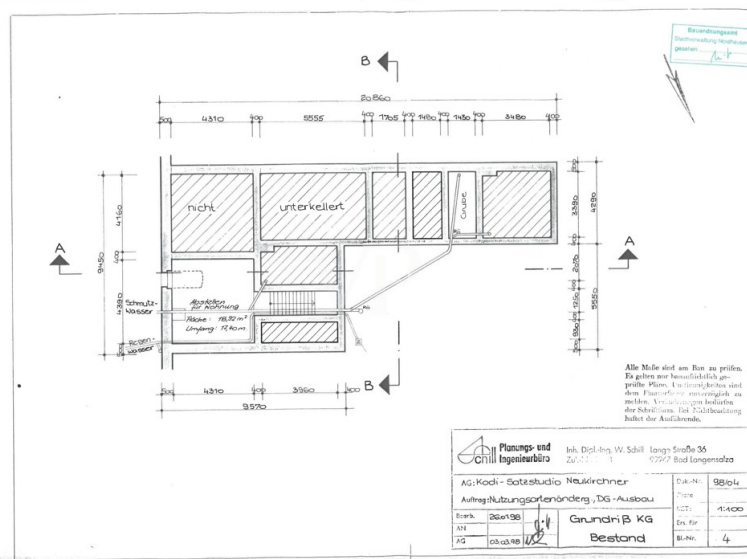
Número da propriedade: 23461020 - 99734 Nordhausen

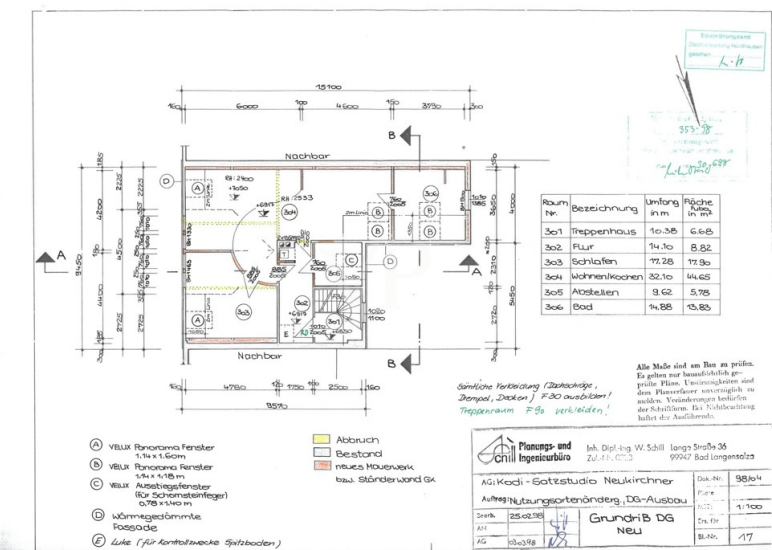
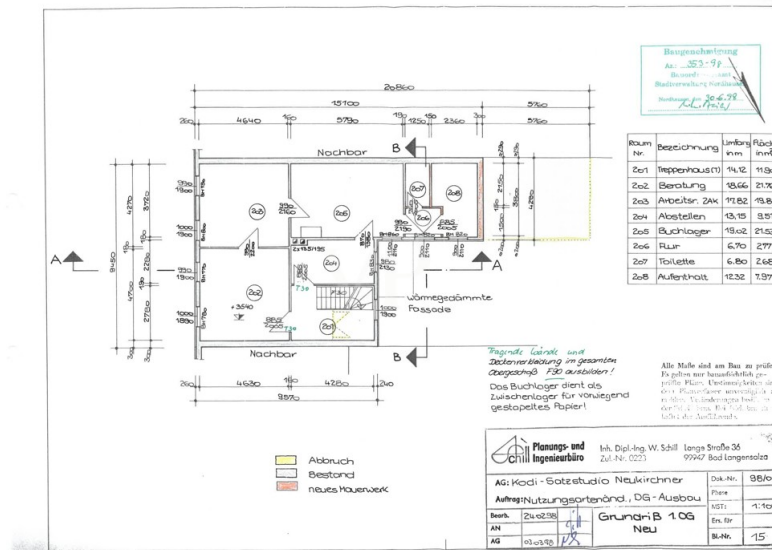
## O imóvel



Número da propriedade: 23461020 - 99734 Nordhausen

# Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23461020 - 99734 Nordhausen

## Uma primeira impressão

Kapitalanlage mit 1A-Lage gehobenem und sehr gepflegten Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und begehbare Dachterrasse sowie 1A- Lage Grundstück mit evtl. Option für Bebauung in Geschäftslage im Zentrum Nordhausen Ein hochwertiges und zugleich bezugsfertiges Wohn- & Geschäftshaus mit Anbau auf 3 Etagen und ca. 280 m<sup>2</sup> Wohn- und Geschäftsfläche einschließlich einem angrenzenden noch freiem Grundstück mit ca. 293 m<sup>2</sup> steht aus Altersgründen zum Verkauf. Das Wohn- & Geschäftshaus in massiver Bauweise ist komplett saniert und modernisiert. Es besteht aus 2 Vollgeschossen und derzeit hochwertig ausgebautem Dachgeschoß. Einschließlich im hinteren Bereich ein massiver und voll ausgebauter Anbau am Haupthaus. Sozusagen als Winkel mit Süd-West Ausrichtung auch mit 2 Vollgeschossen und wunderschöner ausgebauter bzw. begehbare Dachterrasse. Ebenso hochwertig saniert und hochwertig ausgebaut wie das Wohn- & Geschäftshaus. Die unteren beiden Vollgeschosse dienten in der Vergangenheit als leicht gewerbliche genutzte Flächen für die Erstellung von Druckzeugnissen mit Druckvorstufen und Präsentation mit Verkaufsräumen. Möglichkeiten für eine Nutzungsänderung der beiden unteren Etagen z. B. zu Wohnzwecken bestehen. Das Highlight des gesamten Objektes bildet dabei das „ähnlich einem großstädtischen Loft“ bis zur Dachspitze durchdacht und voll ausgebaute Dachgeschoß als Wohneinheit mit begehbare Dachterrasse und Rundblick über den Dächern von Nordhausen. Das gesamte Objekt umfasst ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf insgesamt 3 Etagen. Angrenzend befinden sich die derzeitigen Stellplätze (ca. 6 – 8) auf dem noch freien dazugehörigen abschließbaren Grundstück. Im hinteren Bereich sind kleinere Grünoasen angelegt. Zusammenfassend die Lage des Objektes ideal und direkt im Zentrum von Nordhausen für Wohnen mit Arbeiten oder nur für Wohnen geeignet.

Número da propriedade: 23461020 - 99734 Nordhausen

## Tudo sobre a localização

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“.



Número da propriedade: 23461020 - 99734 Nordhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 156.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número da propriedade: 23461020 - 99734 Nordhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a Nordhausen  
E-Mail: nordhausen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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