

Nordhausen

## Kleine aber feine Kapitalanlage mit sehr gepflegtem Mehrfamilienhaus, 3 Wohneinheiten zentrale Lage

Número da propriedade: 24461030

RESERVIERT



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

PREÇO DE COMPRA: 310.000 EUR • ÁREA: ca. 247 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 400 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24461030 - 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: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24461030
Área	ca. 247 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	1912
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	310.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	93.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	04.11.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996



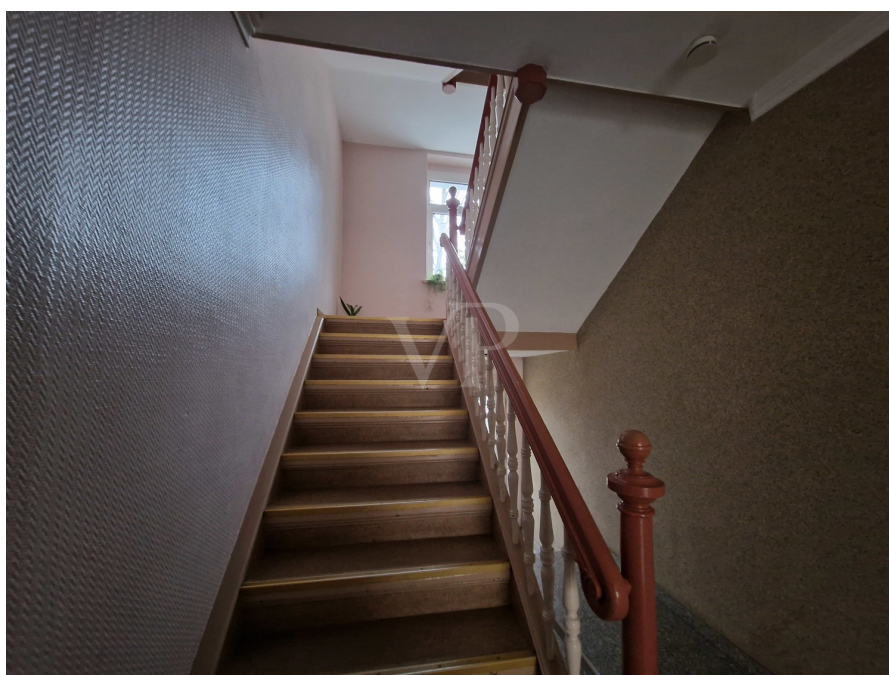
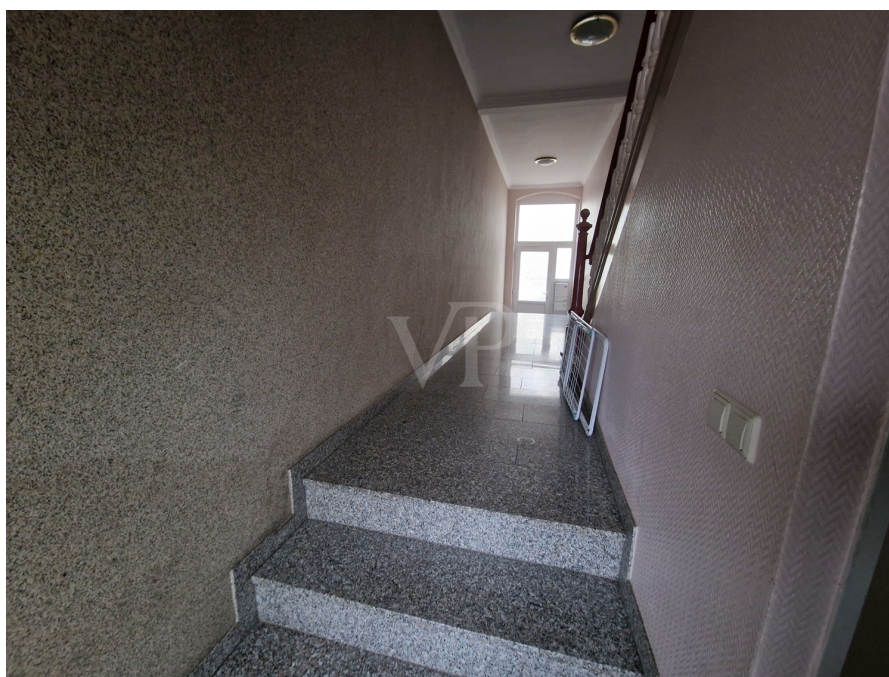
Número da propriedade: 24461030 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24461030 - 99734 Nordhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 24461030 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24461030 - 99734 Nordhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 24461030 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24461030 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24461030 - 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: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Uma primeira impressão

Charmante Kapitalanlage mit Dreifamilienhaus der Energieeffizienzklasse C in zentraler Lage Nordhausen entdecken

Diese zentral gelegene charmante Kapitalanlage als exklusives Mehrfamilienhaus bietet mit einer Wohnheit von ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Vollgeschoss ein schönes und in sich abgeschlossenes Wohnen. Dabei mit insgesamt drei Wohneinheiten auf drei Vollgeschossen und einem geräumigen Kellergeschoss. Mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 247 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> reichlich Platz für angenehme innerstädtische Wohnbedürfnisse. Derzeit und seit ca. 30 Jahren konstant vermietet.

Sehr solide, dabei mit durchgängig ca. 40 cm Außenmauerwerk errichtet im Jahre 1912, präsentiert sich die Immobilie heute in einem sehr gepflegten und sehr gut erhaltenem Zustand. Dabei wurde auch im Zusammenspiel des soliden Mauerwerkes und der energetisch sehr guten Sanierung ein "langjähriger" Energieeffizienzwert der Klasse C erreicht. Dank der umfassenden Kernsanierung mit Bauantrag 1997 sowie fortlaufender Modernisierungsmaßnahmen bis aktuell ca. 2022, die unter anderem Fassadenstuckarbeiten umfassten. Das Haus überzeugt durch fachmännisch ausgeführte Sanierung, des soliden Mauerwerks, der etwas höheren Raumhöhen sowie der konstanten und sorgfältigen Instandhaltung.

Die Grundrisse sind jeweils den Vollgeschossen mit einem sehr schönem und großzügigem Wohnzimmer angepasst. Die Raumhöhen dabei etwas höher als Durchschnittsraumhöhen, verschaffen auch ein angenehmes Raumgefühl. Die oberste Wohneinheit mit halben Dachschrägen einschließlich der größeren Dachflächenfenster vermitteln eine besondere Wohnatmosphäre.

Dieses Mehrfamilienhaus stellt eine ideale Lösung für eine gut gelegene kleinere aber sehr solide Kapitalanlage dar. Seit ca. 30 Jahren konstant vermietet. Denkbar auch für Mehrfamilien oder Mehrgenerationenhaushalte, die Wert auf ein ansprechendes Zuhause zentrumsnah in gepflegtem Zustand legen. Die Lage bietet zudem eine gute und bequeme Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Insgesamt präsentiert sich diese solide Immobilie als hochwertige Wohnlösung für Käufer, die ein geschichtsträchtiges Haus - Top saniert - zentrumsnah suchen.

Número da propriedade: 24461030 - 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: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24461030 - 99734 Nordhausen

## Pessoa de contacto

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

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: [nordhausen@von-poll.com](mailto:nordhausen@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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