Nordhausen

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

Property ID: 24461030

PURCHASE PRICE: 310.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 247 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 400 m^2

Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

At a glance

Property ID	24461030
Living Space	ca. 247 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1912
Type of parking	5 x Outdoor parking space

Purchase Price	310.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	04.11.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	93.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

The property

Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

The property

Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

The property

Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

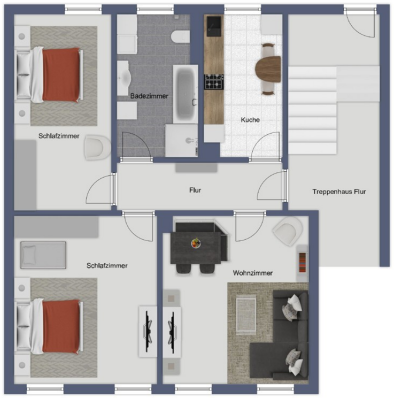
The property

Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

The property

Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

A first impression

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

Diese zentral gelegene charmante Kapitalanlage als exklusives Mehrfamilienhaus bietet mit einer Wohnenheit von ca. 80 m² 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 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 400 m² 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.

Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

All about the location

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“.

Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 93.70 kwh/(m²*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 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.

Property ID: 24461030 - 99734 Nordhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ines Baumbach-Weber

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com