Nordhausen / Salza

# Solide Kapitalanlage – traditionelles, mehrgeschossiges Wohnhaus mit 478 m² Wohnfläche. Nachhaltig & wertbeständig!

***Número de propiedad: 23461006***

**PRECIO DE COMPRA:** 450.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 403 m² • **HABITACIONES:** 14 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 782 m²

**Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 23461006 |
| Superficie habitable | ca. 403 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 14 |
| Dormitorios | 6 |
| Baños | 6 |
| Año de construcción | 1923 |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 450.000 EUR |
| Casa | Casa plurifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2019 |
| Estado de la propiedad | Estructura |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | Jardín / uso compartido |

**Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Sistema de calefacción de una sola planta |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 06.03.2033 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 83.30 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | C |
| Año de construcción según el certificado energético | 1923 |

**Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza**

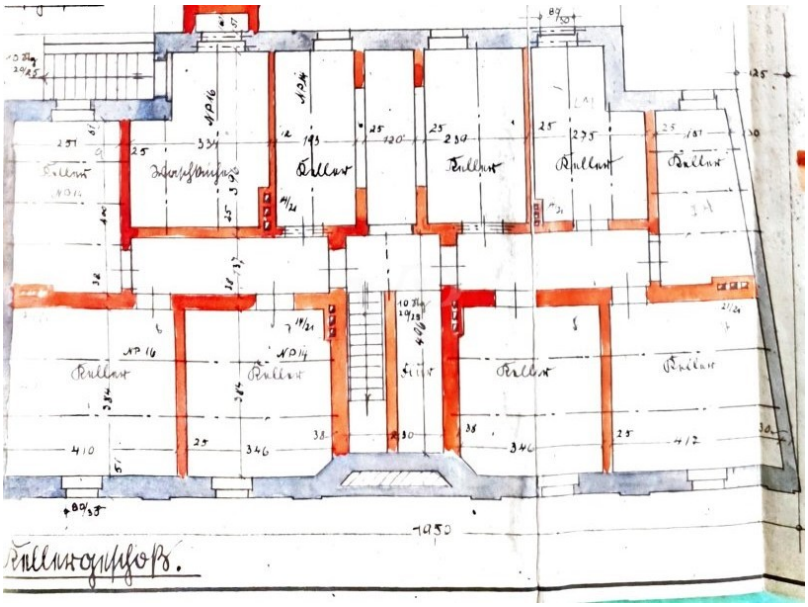
# La propiedad

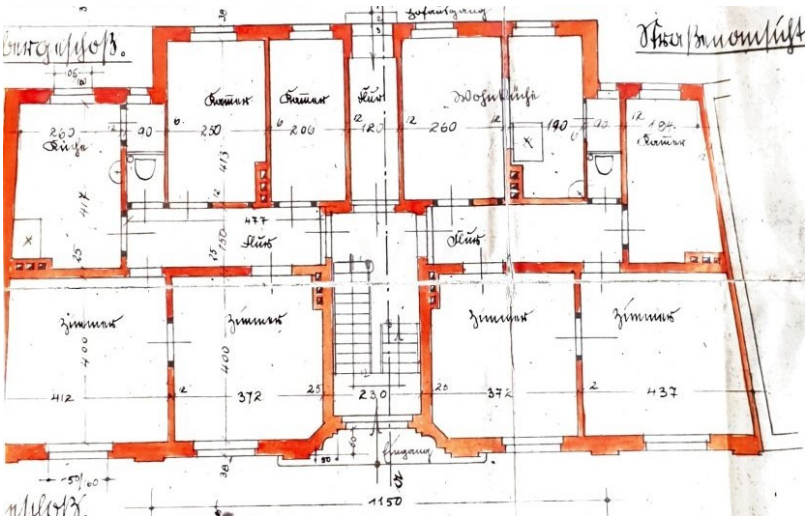
**Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza**

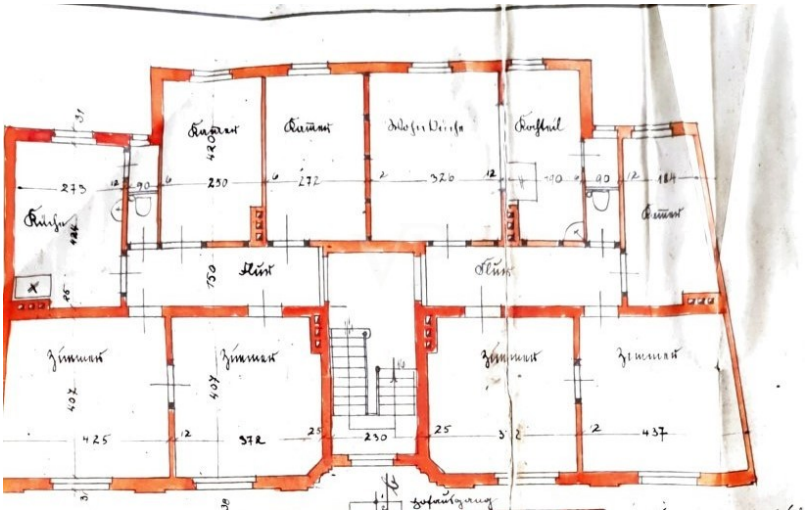
# La propiedad

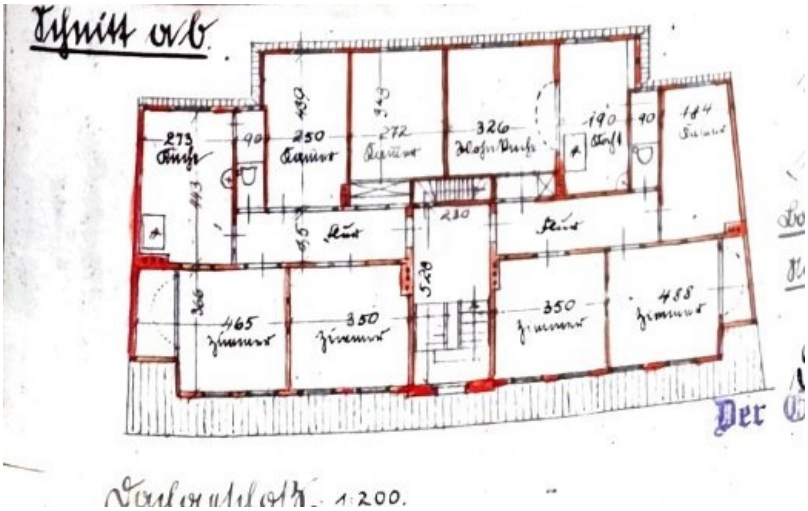
**Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza**

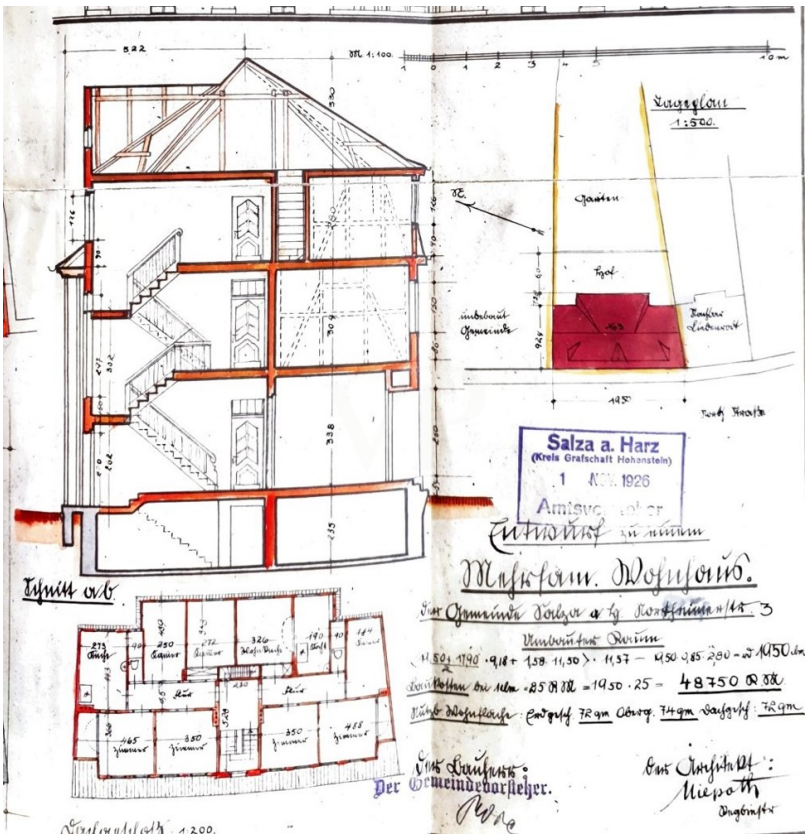
# Planos de planta








Schnitt a/b
1:200.




Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza**

# Una primera impresión

Zum Verkauf steht dieses Renditeobjekt als vollsaniertes traditionelles mehrgeschossiges Wohnhaus mit Wohn- und anteiliger Gewerbenutzung in geschlossener Reihenbauweise mitten in Nordhausen-Salza mit kompletter Heizungserneuerung

Die Immobilie mit ca. 275 m², optional sogar 350 m² Wohnfläche und derzeit 128 m² Gewerbefläche wurde 1995 bis 1998 komplett kernsaniert. Seinerzeit 1923 in Massivbauweise als mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus konzipiert und errichtet und nahezu noch vollständig erhalten. Die Bauweise ist sehr solide und das äußere Erscheinungsbild folgt der dort noch vorhandenen und ansässigen bzw. ortstypischen Architektursprache von damals. Die Architektur ab 1900 wurde geprägt durch den Expressionismus 1910-1920 der u. a. aus dem Jugendstil hervorgeht. Leichte Züge in der Fassade straßenseits lassen sich durchaus noch erkennen.
Vielleicht ein Kleinod, je nach Blickwinkel und Betrachtungsweise. Aus heutiger Sicht, da Nordhausen infolge des 2. Weltkrieges zu starken Teilen zerstört wurde.

Das Objekt befindet sich lt. Auskunft des Eigentümers in einem kontinuierlichen Vermietungsstand, von insgesamt 6 Einheiten, optional sogar 7 Einheiten. Im Erdgeschoss ist derzeit links ein Friseursalon und rechts ein Kosmetikstudio gelegen. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Mietwohnungen, optional bzw. zusätzlich noch eine Wohneinheit im Dachgeschoss. Die aktuelle Wohn- und Geschäftsfläche beträgt insgesamt ca. 403 m², optional durch die zusätzliche Wohneinheit im Dachgeschoss sogar 478 m². Die Grundstücksfläche beträgt 782 m² und bietet hinter dem Haus eine, für alle Mieter sehr großzügige und nutzbare Gartenfläche. Mit viel Sonne. Das gesamte Haus ist komplett unterkellert und bietet ausreichend und bequem Abstellmöglichkeiten.

Die derzeitig erzielte Jahresnettokaltmiete beträgt für die 6 Einheiten ca. 29.000,00 Euro, optional mit der 7. Wohneinheit ca. 34.000,- Euro. Seit Jahrzehnten befindet sich die Kapitalanlage durch bereits auch mittlerweile langjährig bestehenden Mietverträge im kontinuierlichen Vermietstand.

Haustechnik als auch Gebäude wurden fortlaufend saniert und modernisiert. Ein kompletter Austausch der Gasetagenheizungen fand zwischen den Jahren 2014 - 2019 statt.

**Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza**

# Todo sobre la ubicación

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“.

**Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza**

# Otros datos

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.

**Número de propiedad: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ines Baumbach-Weber

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com