

Nordhausen

# Modernisiertes Zuhause: Umfassend erneuert und bereit für die Zukunft

Número de propiedad: 25461005

Neuvorstellung



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

PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 828 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25461005 - 99734 Nordhausen

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

Número de propiedad: 25461005 - 99734 Nordhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25461005
Superficie habitable	ca. 160 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Baños	2
Año de construcción	1931
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	295.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 221 m <sup>2</sup>
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25461005 - 99734 Nordhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	232.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.03.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 25461005 - 99734 Nordhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25461005 - 99734 Nordhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25461005 - 99734 Nordhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25461005 - 99734 Nordhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25461005 - 99734 Nordhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25461005 - 99734 Nordhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25461005 - 99734 Nordhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25461005 - 99734 Nordhausen

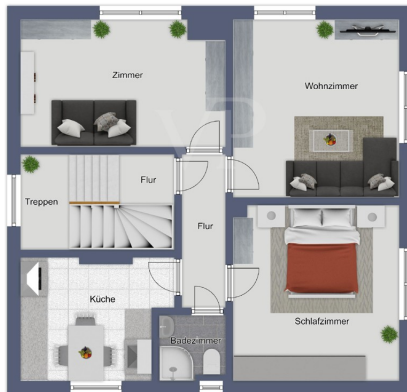
## La propiedad



Número de propiedad: 25461005 - 99734 Nordhausen

## Planos de planta







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: 25461005 - 99734 Nordhausen

## Una primera impresión

Charmantes Mehrfamilienhaus im Grünen mit Flussblick Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1931, welches mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 828 m<sup>2</sup> plus 221 m<sup>2</sup> überzeugt. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich ideal für eine vielfältige Nutzung, sei es als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung. Die Immobilie wird in unvermietetem Zustand verkauft. Das Haus wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert und instandgehalten, wodurch es den heutigen Standards entspricht und einen ansprechenden Gesamteindruck vermittelt. Die Immobilie umfasst drei Wohneinheiten, die sich über drei Etagen des Hauses erstrecken und eine flexible Raumgestaltung ermöglichen. Die hellen Zimmer und die praktische Aufteilung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Dachgeschoss ist ausbaufähig. Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung ausgestattet und weist eine normale Ausstattungsqualität auf. Dank der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bietet das Haus eine gepflegte und zeitgemäße technische Ausstattung. Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 828 m<sup>2</sup> (plus 221 m<sup>2</sup> angepachtete Gartenfläche) bietet ausreichend Platz für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich, wie etwa einen Garten, Spielbereich oder Sitzgelegenheiten im Freien. Dieses Mehrfamilienhaus vereint den Charme eines älteren Gebäudes aus dem Jahr 1931 mit den Vorteilen moderner Sanierungsarbeiten. Es bietet eine solide Grundlage für unterschiedlichste Nutzungskonzepte und überzeugt durch seine großzügige Fläche und den gepflegten Zustand. Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Número de propiedad: 25461005 - 99734 Nordhausen

## Detalles de los servicios

- 1992 Heizung neu
- 1995 HLS neu mit Badsanierung
- 1998 Dacheindeckung mit Dämmung Decke DG neu
- 2003 Hauselektrik neu
- 2003 Austausch Fenster komplett mit Kunststoff-Isolierverglasung 2-fach
- 2007 Treppenhaus mit Treppensanierung komplett Innen- und Außentreppe
- 2008 Fassadenerneuerung mit WDVS-Kunststoffputz komplett
- 2009 Erneuerung Hauseingangstür
- 2019 Wärmedämmung Decke KG komplett

Número de propiedad: 25461005 - 99734 Nordhausen

## 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 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 de propiedad: 25461005 - 99734 Nordhausen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 232.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25461005 - 99734 Nordhausen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)