

Nordhausen

# Stadthaus in zentraler dabei ruhiger Lage in Nordhausen

Número da propriedade: 24461016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



ÁREA: ca. 190 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 417 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24461016 - 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: 24461016 - 99734 Nordhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24461016	Preço de compra	Sob consulta
Área	ca. 190 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Modernização / Reciclagem	1996
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Móveis	Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1931		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 24461016 - 99734 Nordhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	298.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	08.07.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1931

Número da propriedade: 24461016 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24461016 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24461016 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24461016 - 99734 Nordhausen

## O imóvel





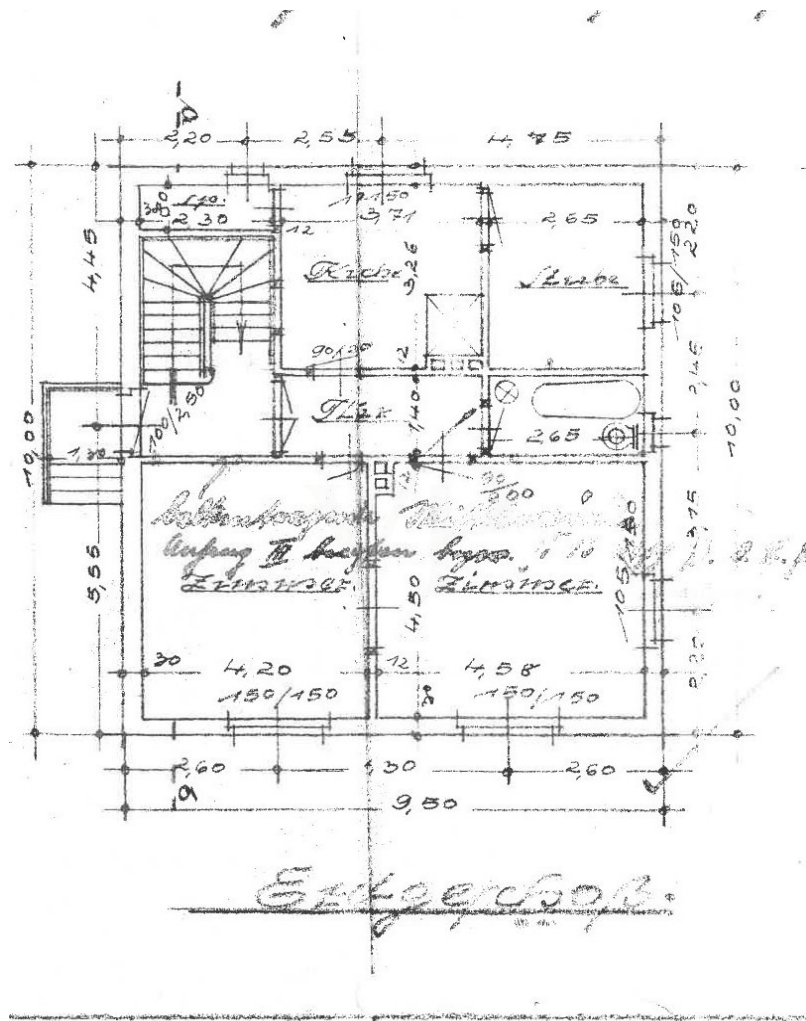
Número da propriedade: 24461016 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24461016 - 99734 Nordhausen

## Plantas dos pisos



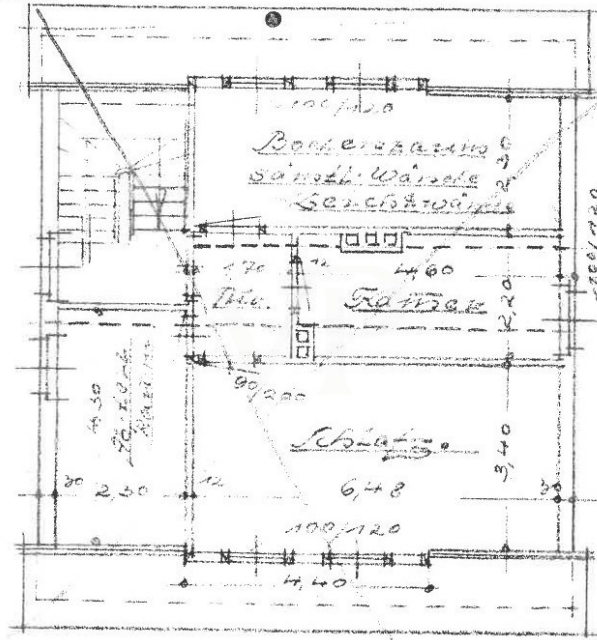


*Leipzig, 27. April 1901*

*Fürstentum*

Die unterzeichnete  
Architekt  
Leipzig  
Diese Zeichnung  
Kaufvertrag  
Baujahr 1901

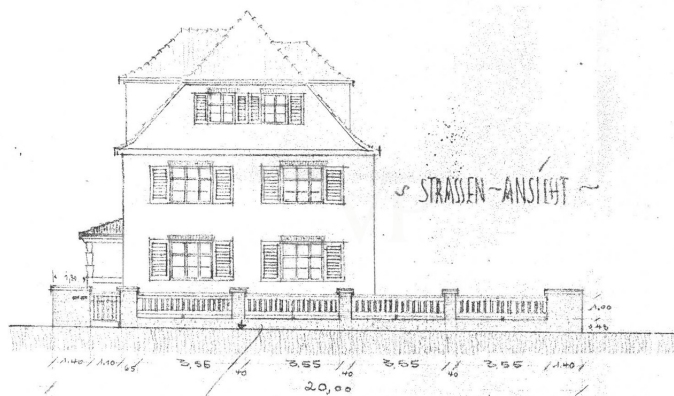
Entwurf und Bauplan  
entworfen und gezeichnet  
ausgeführt nach Kon



*Leipzig, 27. April 1901*

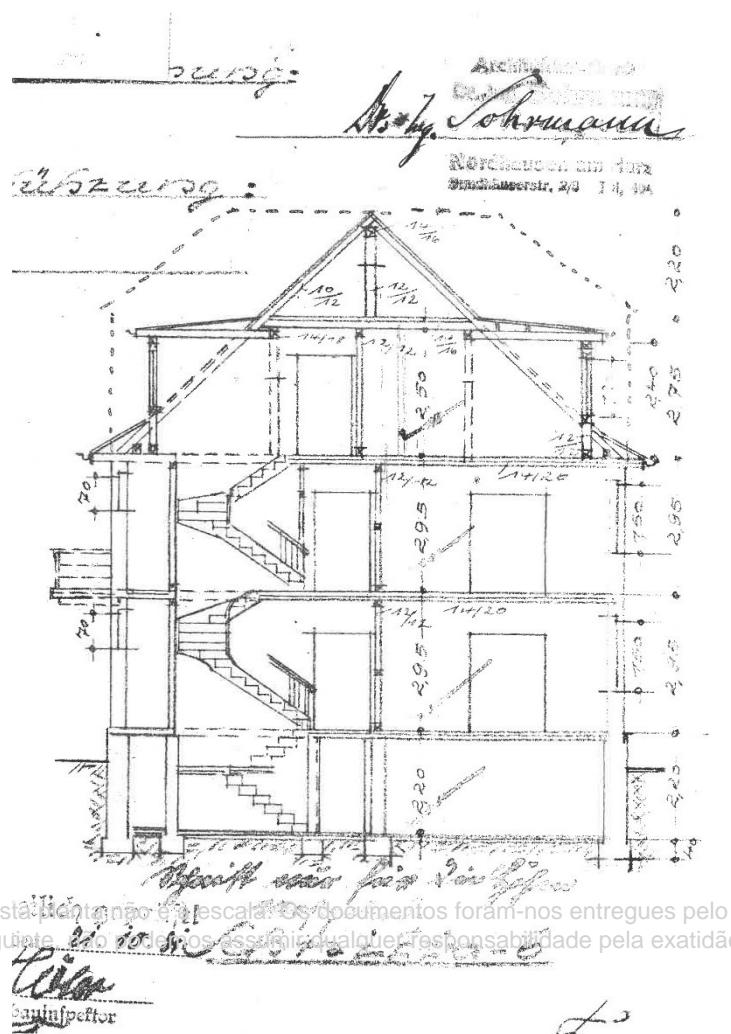
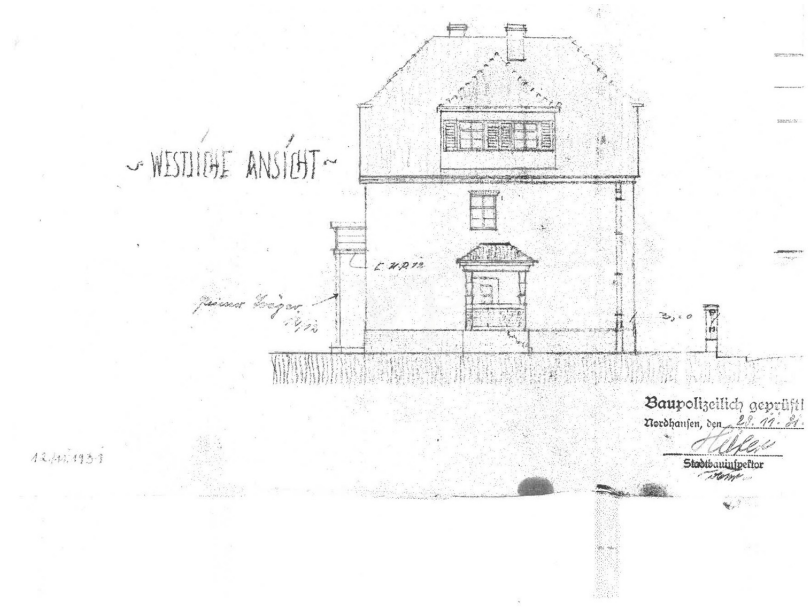
*Baujahr 1901*

*He*



VORBART  
VORBAU  
PALLI ST  
ARNUT

*Angabe des Maßstabes hier N=1:100  
für die in der Zeichnung*



Esta planta não é a escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não somos responsáveis por qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

*L. Poll*  
Baupolizeifer

Número da propriedade: 24461016 - 99734 Nordhausen

## Uma primeira impressão

Stadthaus mit Balkonanbau in sehr schöner Lage und zentral in Nordhausen Das eigentliche Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 417 m<sup>2</sup> befindet sich in sehr zentraler Lage in Nordhausen. Direkt am Stadtpark und in unmittelbarer Nähe zur Grimmelallee gelegen, "versteckt sich leicht" diese Immobilie in einer kleinen und sehr schönen Nische mit Grün und Gartenanlagen mitten im Stadtleben und am Fuße zur Altstadt Nordhausen. Das Haus wurde im Jahr 1931 erbaut, ist sehr solide und wurde ab den 90er Jahren saniert und ist bis heute gepflegt und gut erhalten. Das Objekt besticht durch seine klassische Bauweise mit Zügen aus der Gründerzeit, die sich in den hohen Räumen widerspiegeln. In den Jahren 1995 bis 1997 wurden mehrere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter auch ein neuer Balkonanbau. Das Haus verfügt über 2 bis 3 Vollgeschosse sowie ein vollwertiges Kellergeschoss. Die durchgängige massive Bauweise mit einer Wandstärke von ca. 30 cm sorgt für gute Dämmeigenschaften und eine solide Bausubstanz. Derzeit wird das Mehrfamilienhaus als vollvermietetes Mietobjekt mit 3 separaten Wohnungen genutzt. Zwei der Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>, die dritte Wohnung bietet ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Alternativ wäre auch eine Nutzung als großzügiges Einzelobjekt denkbar, dank des besonderen Stadthausstypus und der exklusiven Wohnlage. Die Lage des Hauses ist sehr attraktiv und ruhig zugleich. Eingebettet in ein gepflegtes Wohngebiet und umgeben von Grün- und Parkflächen, bietet die Immobilie eine hohe Lebensqualität. Dank der zentralen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar. Insgesamt präsentiert sich das Stadthaus/Mehrfamilienhaus als ein solides und attraktives Wohnobjekt mit großem Potenzial. Dank der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und der guten Bausubstanz eignet sich die Immobilie sowohl als langfristige Kapitalanlage als auch als großzügiges Eigenheim für eine Familie.

Número da propriedade: 24461016 - 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: 24461016 - 99734 Nordhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 298.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1931. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24461016 - 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)