

Nordhausen / Salza

Gepflegte Kapitalanlage als traditionell erbautes, mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 478 m² NF (2 GE + 5 WE) in Nordhausen - Salza

CODICE OGGETTO: 23461006



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 493.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 350 m² • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 782 m²

CODICE OGGETTO: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23461006
Superficie netta	ca. 350 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	14
Camere da letto	5
Bagni	5
Anno di costruzione	1923

Prezzo d'acquisto	493.500 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 128 m ²
Caratteristiche	Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	83.30 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.03.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

La proprietà



www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

La proprietà



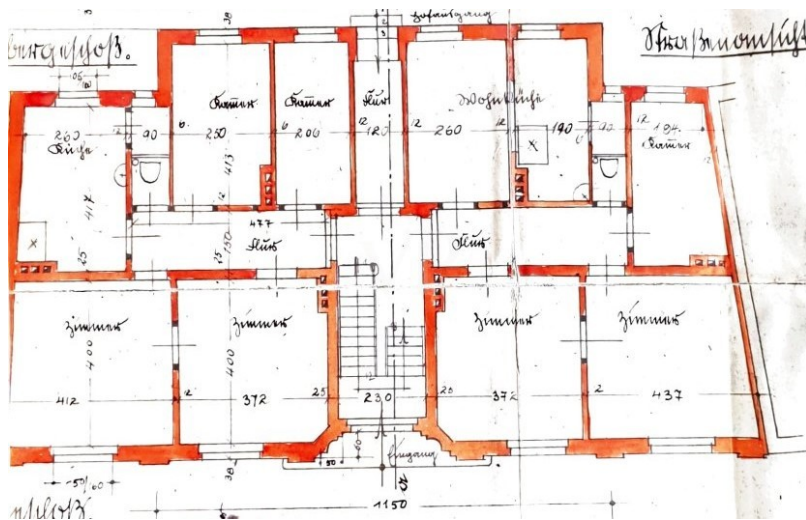
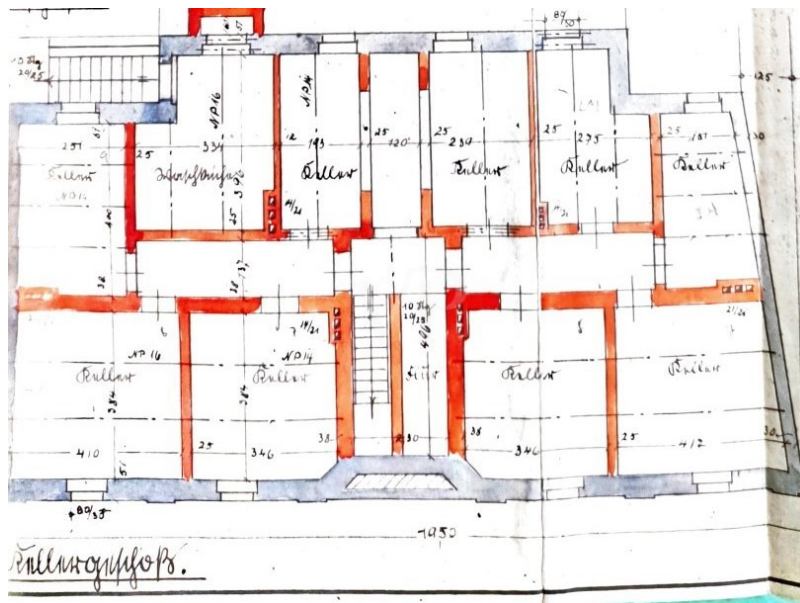
CODICE OGGETTO: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

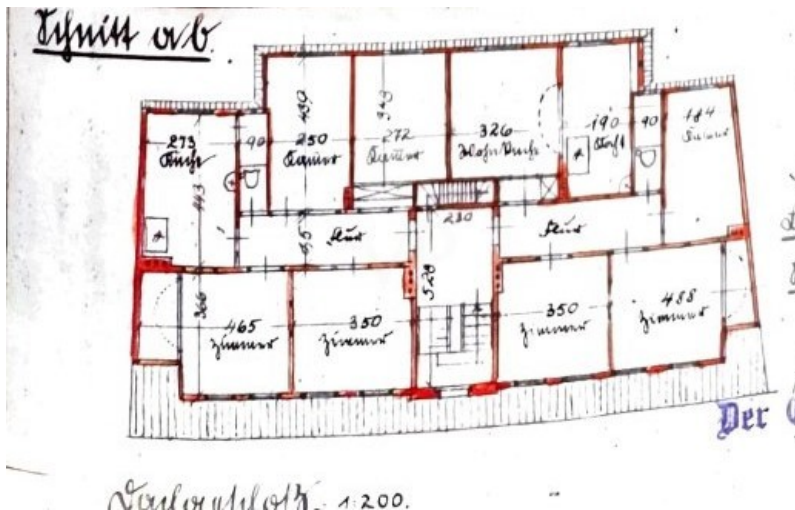
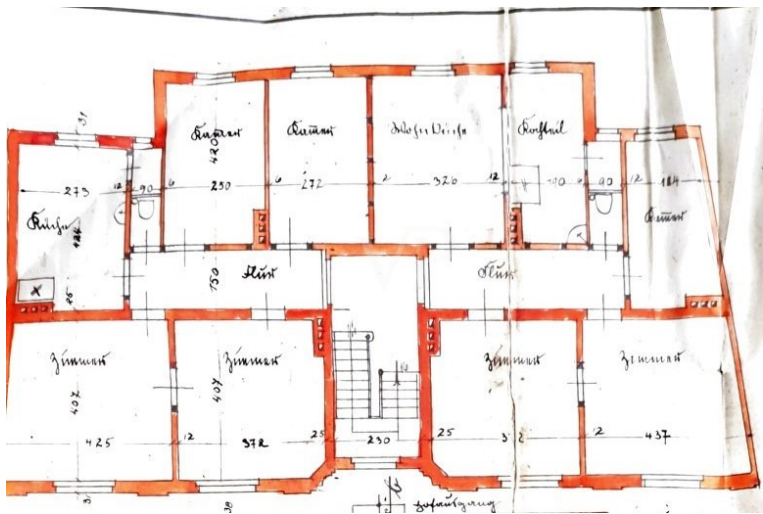
La proprietà



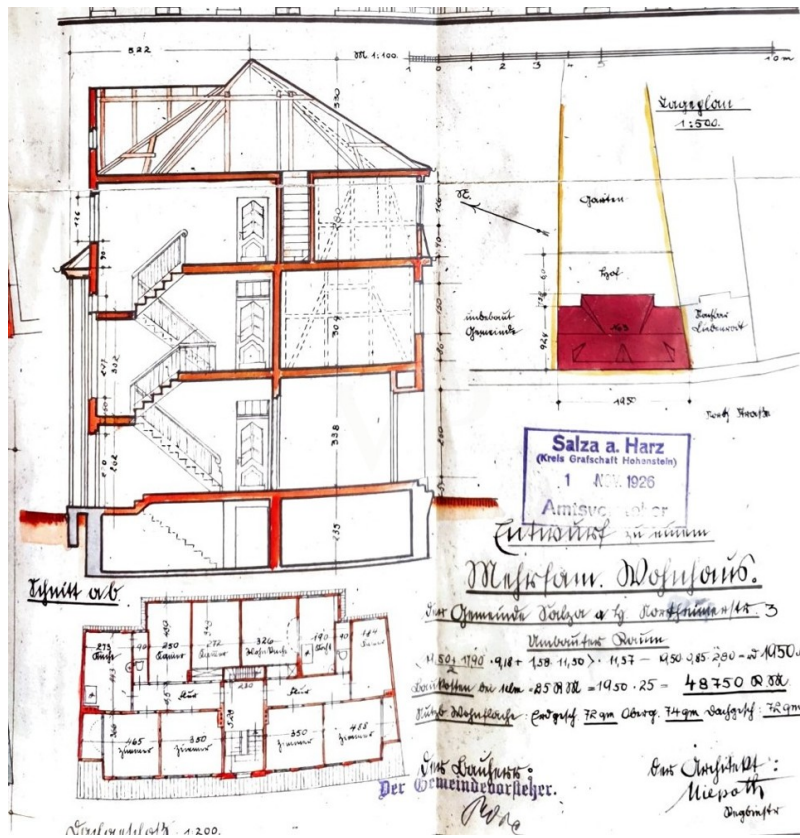
CODICE OGGETTO: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Planimetrie





Schnitt A-B



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Una prima impressione

Zum Verkauf steht dieses Renditeobjekt als vollsaniertes mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in geschlossener Reihenbauweise mitten in Nordhausen-Salza. Das Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 478 m² NF wurde seinerzeit 1923 in Massivbauweise errichtet und ist 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 derzeit 7 Einheiten. Im Erdgeschoss ist links ein Friseursalon (66 m²) und rechts ein Kosmetiksalon (62m²) gelegen. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Mietwohnungen, im Dachgeschoss eine sehr großzügige Mietwohnung. Die Wohn- und Geschäftsfläche beträgt insgesamt ca. 478 m², die Grundstücksfläche dabei 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 Abstellmöglichkeiten. Die derzeitige erzielte Jahresbruttokaltmiete beträgt ca. 33.000,00€. Seit Jahrzehnten im kontinuierlichen Vermietungsstand. Haustechnik als auch Gebäude wurden fortlaufend saniert und modernisiert. Ein kompletter Austausch der Gasetagenheizungen fand zwischen den Jahren 2014 - 2019 statt.

CODICE OGGETTO: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Tutto sulla posizione

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 Südharz-Klinikum 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“.

CODICE OGGETTO: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 23461006 - 99734 Nordhausen / Salza

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ines Baumbach-Weber

Bahnhofstraße 10a Nordhausen
E-Mail: nordhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com