

Nordhausen

# Modernisiertes Zuhause: Umfassend erneuert und bereit für die Zukunft

Número da propriedade: 25461005

Neuvorstellung



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

PREÇO DE COMPRA: 295.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 828 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25461005 - 99734 Nordhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25461005 - 99734 Nordhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25461005	Preço de compra	295.000 EUR
Área	ca. 160 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Modernização / Reciclagem	2019
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1931	Área útil	ca. 221 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	2 x Garagem	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25461005 - 99734 Nordhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	425.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.02.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 25461005 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461005 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461005 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461005 - 99734 Nordhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25461005 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461005 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461005 - 99734 Nordhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461005 - 99734 Nordhausen

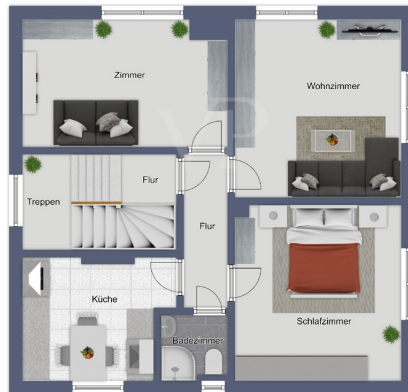
## O imóvel



Número da propriedade: 25461005 - 99734 Nordhausen

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25461005 - 99734 Nordhausen

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25461005 - 99734 Nordhausen

## Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 25461005 - 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 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“.

Número da propriedade: 25461005 - 99734 Nordhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 425.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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: 25461005 - 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)