

Nordhausen

# Kapitalanlage -solides Drei-Familien-Haus, direkt am Waldesrand gelegen

Property ID: 23461003



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

PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 285 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 3.017 m<sup>2</sup>

Property ID: 23461003 - 99734 Nordhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23461003 - 99734 Nordhausen

## At a glance

Property ID	23461003
Living Space	ca. 285 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	12
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1963

Purchase Price	320.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Garden / shared use

Property ID: 23461003 - 99734 Nordhausen

## Energy Data

Energy Source	OEL	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	09.12.2031	Final Energy Demand	124.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D

Property ID: 23461003 - 99734 Nordhausen

## The property



Property ID: 23461003 - 99734 Nordhausen

## The property



Property ID: 23461003 - 99734 Nordhausen

## A first impression

Zum Verkauf steht ein vermietetes Drei-Familien-Haus in Rodishain. Das mehrstöckige Gebäude wurde 1963 in Massivbauweise errichtet und seither fortlaufend saniert. Das Grundstück umfasst 2.316 m<sup>2</sup> und liegt idyllisch am Waldesrand. Die Wohnungen haben eine Größe von ca. 110 m<sup>2</sup>, 82 m<sup>2</sup> und 93 m<sup>2</sup> und erzielen eine Kaltmiete p.a. von 16.128,00 Euro. Geheizt wird mit Öl, die Anlage wurde 1997 in Betrieb genommen.

Property ID: 23461003 - 99734 Nordhausen

## All about the location

Rodishain Der kleine Ort Rodishain ist seit 2007 ein Stadtteil der Hochschulstadt Nordhausen. Nordhausen selbst ist die nördlichste Kreisstadt des Freistaates Thüringen und ist von der unmittelbaren Nachbarschaft vom Mittelgebirge Harz geprägt. In unmittelbarer Nachbarschaft findet sich die ehemaligen Residenzstadt Stolberg, die selbst bereits zum Nachbarland Sachsen-Anhalt gehört. Das Örtchen Rodishain selbst, erstmals um 1220 urkundlich erwähnt, ist sehr beschaulich, hier wohnen weniger als 300 Bürger, und liegt direkt am Wald, durch den die Flüsschen Ronnebach und Wolfsbach fließen. Die Stadt Nordhausen ist ca. 10 Kilometer entfernt. Nordhausen ist Hochschulstadt 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. Nordhausen verfügt über ein ausgebautes Netz für Straßenbahn und von Buslinien im gesamt Landkreis. Es besitzt ein hochangesehenes Theater, zwei altehrwürdige Gymnasien, zahlreiche Regel- und Grundschulen und Kindertagesstätten. 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“.



Property ID: 23461003 - 99734 Nordhausen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2031. Endenergiebedarf beträgt 124.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 23461003 - 99734 Nordhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)