

Nordhausen

# Wohn- und Geschäftshaus als Renditeobjekt an bester Lage mit zusätzlichen Baumöglichkeiten

CODICE OGGETTO: 23461020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 272 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23461020 - 99734 Nordhausen**

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

CODICE OGGETTO: 23461020 - 99734 Nordhausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23461020
Superficie netta	ca. 272 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	10
Bagni	3
Anno di costruzione	1893
Garage/Posto auto	6 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Casa	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1998
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23461020 - 99734 Nordhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	156.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.10.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23461020 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23461020 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23461020 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23461020 - 99734 Nordhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23461020 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23461020 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23461020 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



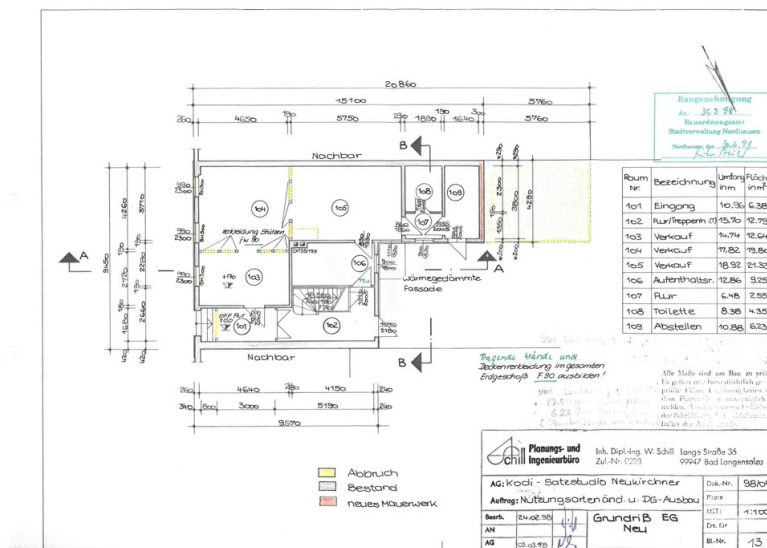
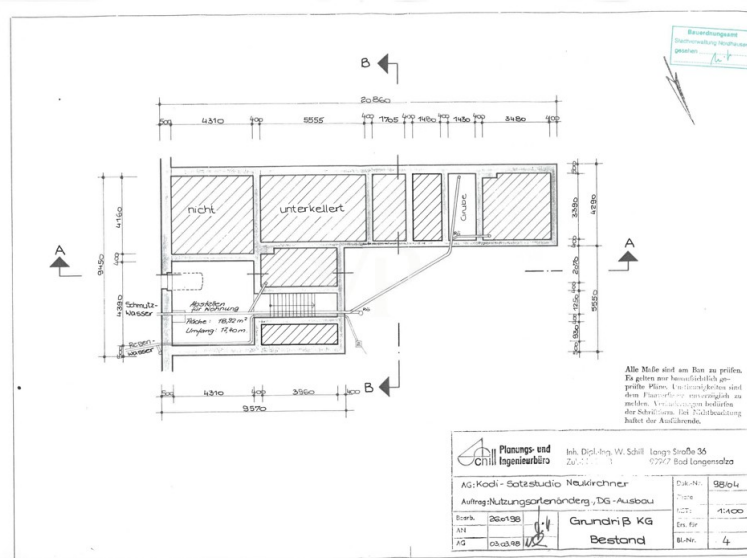
CODICE OGGETTO: 23461020 - 99734 Nordhausen

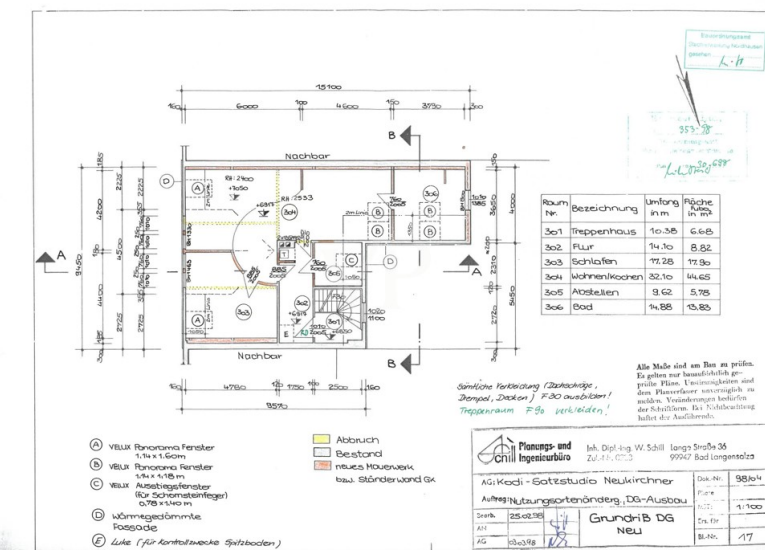
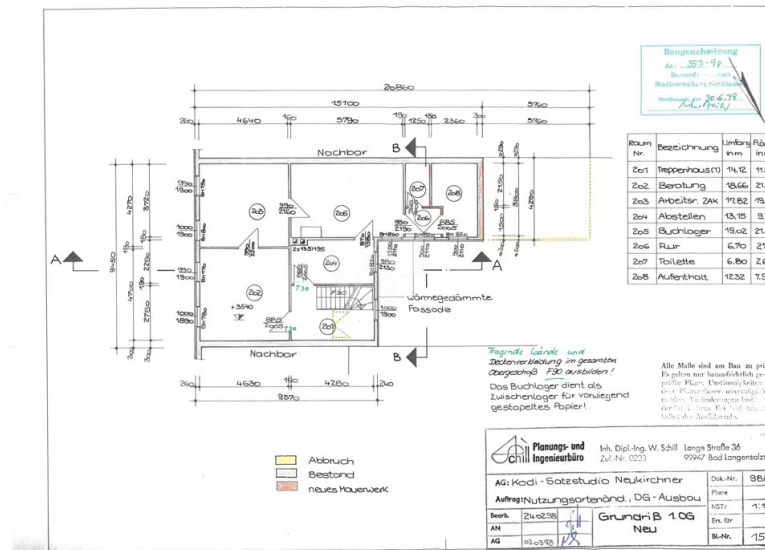
## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23461020 - 99734 Nordhausen**

# Planimetrie





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: 23461020 - 99734 Nordhausen**

## Una prima impressione

Kapitalanlage mit 1A-Lage gehobenem und sehr gepflegten Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und begehbare Dachterrasse sowie 1A- Lage Grundstück mit evtl. Option für Bebauung in Geschäftslage im Zentrum Nordhausen Ein hochwertiges und zugleich bezugsfertiges Wohn- & Geschäftshaus mit Anbau auf 3 Etagen und ca. 280 m<sup>2</sup> Wohn- und Geschäftsfläche einschließlich einem angrenzenden noch freiem Grundstück mit ca. 293 m<sup>2</sup> steht aus Altersgründen zum Verkauf. Das Wohn- & Geschäftshaus in massiver Bauweise ist komplett saniert und modernisiert. Es besteht aus 2 Vollgeschossen und derzeit hochwertig ausgebautem Dachgeschoß. Einschließlich im hinteren Bereich ein massiver und voll ausgebauter Anbau am Haupthaus. Sozusagen als Winkel mit Süd-West Ausrichtung auch mit 2 Vollgeschossen und wunderschöner ausgebauter bzw. begehbare Dachterrasse. Ebenso hochwertig saniert und hochwertig ausgebaut wie das Wohn- & Geschäftshaus. Die unteren beiden Vollgeschosse dienten in der Vergangenheit als leicht gewerbliche genutzte Flächen für die Erstellung von Druckzeugnissen mit Druckvorstufen und Präsentation mit Verkaufsräumen. Möglichkeiten für eine Nutzungsänderung der beiden unteren Etagen z. B. zu Wohnzwecken bestehen. Das Highlight des gesamten Objektes bildet dabei das „ähnlich einem großstädtischen Loft“ bis zur Dachspitze durchdacht und voll ausgebaute Dachgeschoß als Wohneinheit mit begehbare Dachterrasse und Rundblick über den Dächern von Nordhausen. Das gesamte Objekt umfasst ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf insgesamt 3 Etagen. Angrenzend befinden sich die derzeitigen Stellplätze (ca. 6 – 8) auf dem noch freien dazugehörigen abschließbaren Grundstück. Im hinteren Bereich sind kleinere Grünanlagen angelegt. Zusammenfassend die Lage des Objektes ideal und direkt im Zentrum von Nordhausen für Wohnen mit Arbeiten oder nur für Wohnen geeignet.

**CODICE OGGETTO: 23461020 - 99734 Nordhausen**

## 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: 23461020 - 99734 Nordhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 156.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 23461020 - 99734 Nordhausen**

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