

Nordhausen

# Modernisiertes Zuhause: Umfassend erneuert und bereit für die Zukunft

Property ID: 25461005

Neuvorstellung



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

**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 828 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25461005 - 99734 Nordhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25461005 - 99734 Nordhausen

## At a glance

Property ID	25461005	Purchase Price	295.000 EUR
Living Space	ca. 160 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2019
Rooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1931	Usable Space	ca. 221 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Garage	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25461005 - 99734 Nordhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	232.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.03.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25461005 - 99734 Nordhausen

## The property



Property ID: 25461005 - 99734 Nordhausen

## The property



Property ID: 25461005 - 99734 Nordhausen

## The property



Property ID: 25461005 - 99734 Nordhausen

## The property





Property ID: 25461005 - 99734 Nordhausen

## The property



Property ID: 25461005 - 99734 Nordhausen

## The property



Property ID: 25461005 - 99734 Nordhausen

## The property



Property ID: 25461005 - 99734 Nordhausen

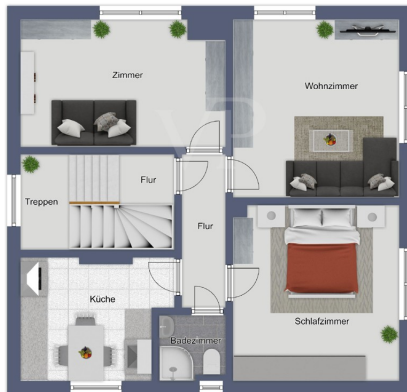
## The property



Property ID: 25461005 - 99734 Nordhausen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25461005 - 99734 Nordhausen

## A first impression

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.



Property ID: 25461005 - 99734 Nordhausen

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25461005 - 99734 Nordhausen

## All about the location

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“.

Property ID: 25461005 - 99734 Nordhausen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 232.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25461005 - 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)