Nordhausen

Kleine aber feine Kapitalanlage mit sehr gepflegtem Mehrfamilienhaus, 3 Wohneinheiten in bevorzugter Lage von Nordhausen

Objektnummer: 26461018



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 325 m²

Objektnummer: 26461018 - 99734 Nordhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26461018 - 99734 Nordhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26461018
Wohnfläche	ca. 280 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Badezimmer	4
Baujahr	1915

Kaufpreis	320.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Vermietbare Fläche	ca. 230 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26461018 - 99734 Nordhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

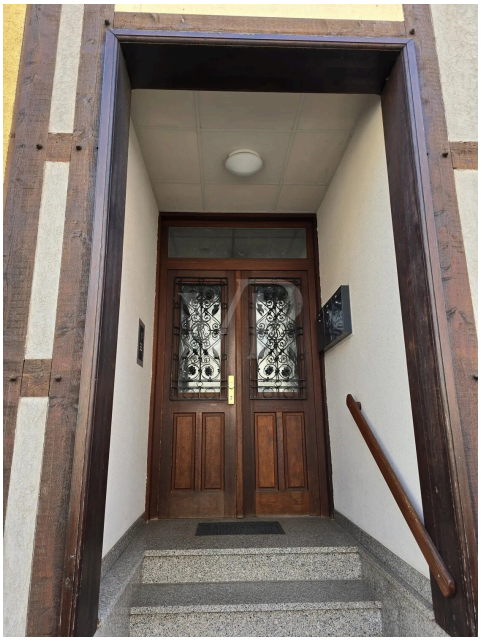
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	112 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26461018 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461018 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461018 - 99734 Nordhausen

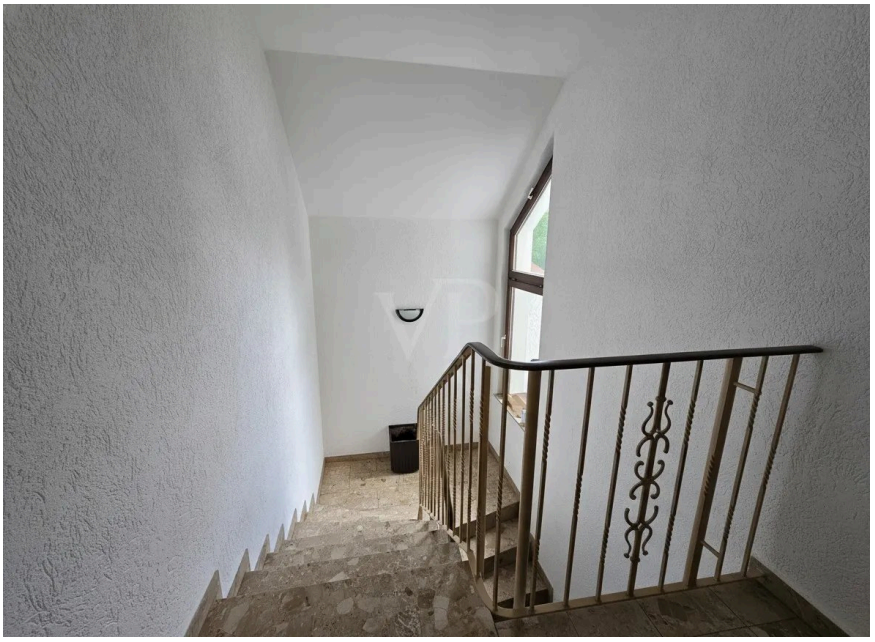
Die Immobilie





Objektnummer: 26461018 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461018 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461018 - 99734 Nordhausen

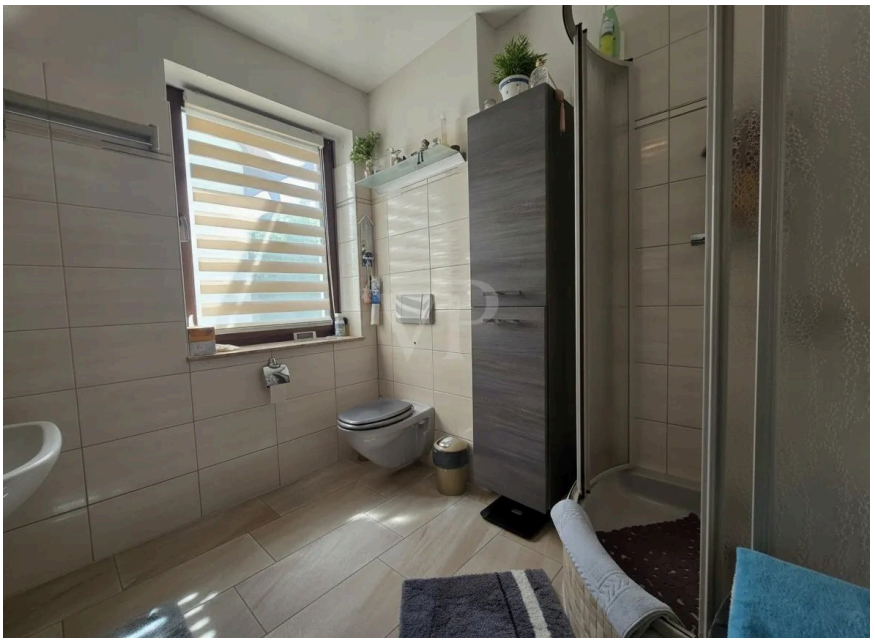
Die Immobilie





Objektnummer: 26461018 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26461018 - 99734 Nordhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26461018 - 99734 Nordhausen

Grundrisse



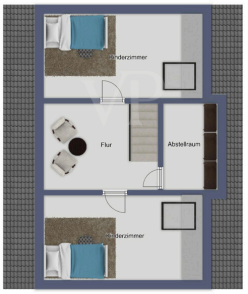












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26461018 - 99734 Nordhausen

Ein erster Eindruck

Kleine aber feine Kapitalanlage mit sehr gepflegtem Mehrfamilienhaus, 3 Wohneinheiten in bevorzugter Lage von Nordhausen - zeitlos charmant mit Südausrichtung, Balkone & kleiner Grünoase

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1915 bietet eine Wohnfläche von ca. 280 m² auf einem ca. 325 m² großen Grundstück. Insgesamt stehen Ihnen 3 langjährig vermietete Wohneinheiten zur Verfügung. Die erzielbare Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 22.200,- Euro.

Die Immobilie überzeugt durch ihre gehobene Ausstattung sowie durch eine behutsame und umfassende Kernsanierung und Modernisierung, die von 1991 bis 1993 sorgfältig und fachgerecht durchgeführt wurde.

Ein wesentliches Highlight des Hauses ist die komplett erneuerte Treppenanlage. Sie wurde aus Stahlbeton gefertigt und mit einem hochwertigen Kunststeinbelag versehen, was einen stabilen und optisch ansprechenden Zugang zu den einzelnen Einheiten gewährleistet. Für einen effektiven Schallschutz sorgt die komplette Verglasung zur Straßenseite, die Ruhe im Innenbereich ermöglicht und einen modernen Wohnkomfort bietet.

Jede Wohneinheit des Hauses verfügt über einen eigenen, nach Süden ausgerichteten Balkon. Diese Balkonanlagen laden zum Entspannen im Freien ein und schaffen so zusätzliche Lebensqualität. Besonders hervorzuheben ist die Dachgeschosswohnung, die sich als Maisonette gestaltet und somit ein großzügiges Wohngefühl vermittelt. Zusätzlich befindet sich im hinteren Anbau ein weiterer, separater Wohnbereich, ebenfalls als Maisonettewohnung angelegt. Ein Hauswirtschaftsraum sorgt hier für zusätzliche Funktionalität.
Im Kellergeschoss erwartet Sie ein kleiner Wellnessbereich. Hier sind ein zusätzliches Bad, eine Sauna sowie ein Fitnessraum untergebracht. Dieser Bereich bietet individuell nutzbare Möglichkeiten für Freizeit und Erholung direkt im eigenen Haus.

Die Gemeinschaftsanlagen rund um das Haus wurden durchdacht gestaltet. Der Garten kann von allen Parteien genutzt werden und ist in verschiedene Bereiche unterteilt sowie terrassiert. So stehen mehrere Sitz- und Aufenthaltsbereiche zur Verfügung, die unterschiedliche Möglichkeiten für gemeinsames Beisammensein oder private Erholung bieten.

Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt komfortabel über eine zentrale Heizungsanlage. Ergänzend dazu wurden in Teilbereichen Fußbodenheizungen installiert, die für ein angenehmes Raumklima sorgen. Die Ausstattung der Immobilie

zeugt insgesamt von hohem Qualitätsanspruch und wurde mit Blick auf Langlebigkeit sowie modernen Wohnstandard umgesetzt.

Dieses sehr gepflegte und "charmante" Mehrfamilienhaus eignet sich durch die perfekte Lage und seine Größe, Raumaufteilung und die separaten Einheiten aktuell für Investoren, die eine Nutzung als Mietobjekt in bevorzugter Lage in der Nordhäuser Oberstadt in Erwägung ziehen. Zudem bietet das gepflegte Erscheinungsbild Sicherheit für eine nachhaltige Werterhaltung.
Gerne stehen wir Ihnen für weiterführende Informationen sowie eine Terminvereinbarung zur Verfügung.

Objektnummer: 26461018 - 99734 Nordhausen

Ausstattung und Details

1991 - 1993:
-Kernsanierung/Modernisierung komplett mit Bauplanung und Bauleitung/Bauüberwachung
-komplett Einbau neue Treppenanlage (Stahlbeton) mit hochwertigem Kunststeinbelag
-Schallschutzverglasung komplett zur Straßenseite
Besonderheiten:
-Balkonanlage Südausrichtung für alle WE
-DG Wohnung als Maisonette
-extra bzw. zusätzlicher Wohnbereich hinterer Anbau mit Maisonette WE, HWR
-KG mit kleinem Bad, Sauna und Fitnessraum
-Gartenmitnutzung und Unterteilung/Terrassierung mit mehreren Sitz- und Aufenthaltsbereichen

Objektnummer: 26461018 - 99734 Nordhausen

Alles zum Standort

Nordhausen präsentiert sich als ein lebendiges wirtschaftliches Zentrum Nordthüringens mit rund 42.000 Einwohnern und besticht durch eine ausgewogene Mischung aus urbanem Flair und naturnahen Wohnlagen. Die Stadt überzeugt durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur und eine vielfältige Immobilienlandschaft, die von liebevoll sanierten historischen Gebäuden bis hin zu modernen Wohnungen und grünen Einfamilienhäusern reicht. Diese Kombination schafft eine attraktive Lebensqualität, die insbesondere Familien anspricht, die Wert auf ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld legen.

Die unmittelbare Umgebung bietet Familien ein besonders angenehmes Wohngefühl, geprägt von einer harmonischen Nachbarschaft und einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zu großzügigen Parks und Spielplätzen lädt zu gemeinsamen Stunden im Freien ein und fördert eine lebendige Gemeinschaft. Die fußläufig erreichbaren Grünflächen und Sportanlagen bieten Kindern und Eltern gleichermaßen Raum für Bewegung und Erholung.

Für Familien mit Kindern ist die Infrastruktur in Nordhausen ideal: Kindertagesstätten wie das „Haus Domino“ und die „Kleinen Strolche“ sind in nur etwa sieben bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die staatlichen Grund- und Regelschulen „Käthe Kollwitz“ und „Bertolt Brecht“. Auch weiterführende Schulen und die Hochschule Nordhausen liegen in angenehmer Nähe, was kurze Wege im Alltag garantiert. Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in einem Radius von fünf bis zehn Minuten zu Fuß hervorragend gewährleistet. Das nahegelegene Südharz Klinikum rundet das Gesundheitsangebot ab und sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Die gastronomische Vielfalt mit charmanten Cafés und Restaurants wie „Zur Dahlie“ oder „Zur Schönen Aussicht“ lädt zu genussvollen Familienausflügen ein, während zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter EDEKA und Aldi, den täglichen Bedarf bequem abdecken. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Straßenbahn- und Busstationen in fünf bis sieben Minuten Fußweg ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Insgesamt bietet Nordhausen Familien ein behagliches und sicheres Zuhause mit einer hervorragenden Infrastruktur, die alle Bedürfnisse des Familienlebens erfüllt. Hier verbinden sich Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven zu einem Ort, an dem sich Groß und Klein rundum wohlfühlen können.

Objektnummer: 26461018 - 99734 Nordhausen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26461018 - 99734 Nordhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ines Baumbach-Weber

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen
Tel.: +49 3631 - 46 08 050
E-Mail: nordhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com