

Nordhausen

# Stadthaus in zentraler dabei ruhiger Lage in Nordhausen

Objektnummer: 24461016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 417 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24461016 - 99734 Nordhausen

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

Objektnummer: 24461016 - 99734 Nordhausen

## Auf einen Blick

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Objektnummer | 24461016        |
| Wohnfläche   | ca. 190 m²      |
| Dachform     | Krüppelwalmdach |
| Zimmer       | 8               |
| Badezimmer   | 3               |
| Baujahr      | 1931            |
| Stellplatz   | 2 x Garage      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | Auf Anfrage                                                               |
| Haustyp                    | Stadthaus                                                                 |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1996                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Balkon                                              |

Objektnummer: 24461016 - 99734 Nordhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergiebedarf            | 298.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.07.2034    | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1931           |

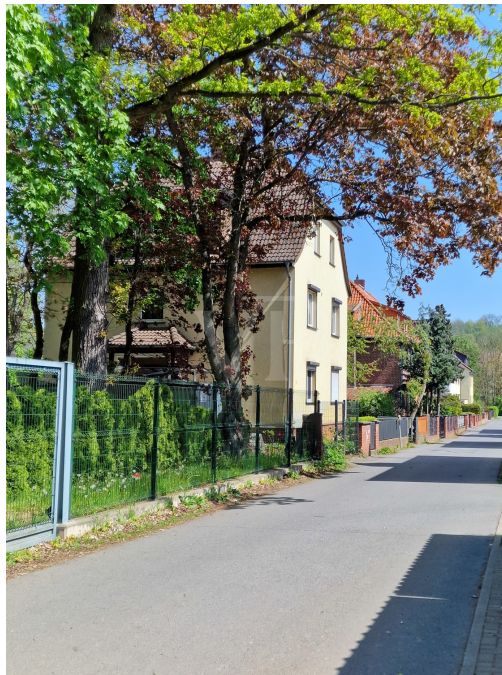
Objektnummer: 24461016 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461016 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461016 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461016 - 99734 Nordhausen

## Die Immobilie



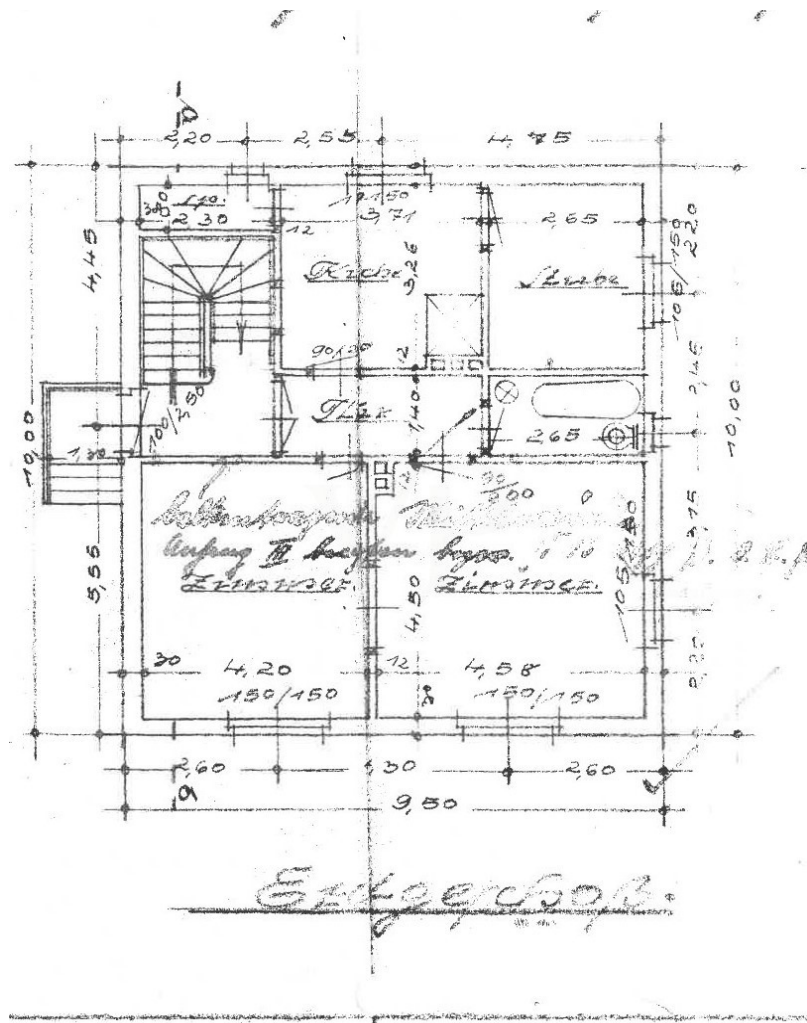
Objektnummer: 24461016 - 99734 Nordhausen

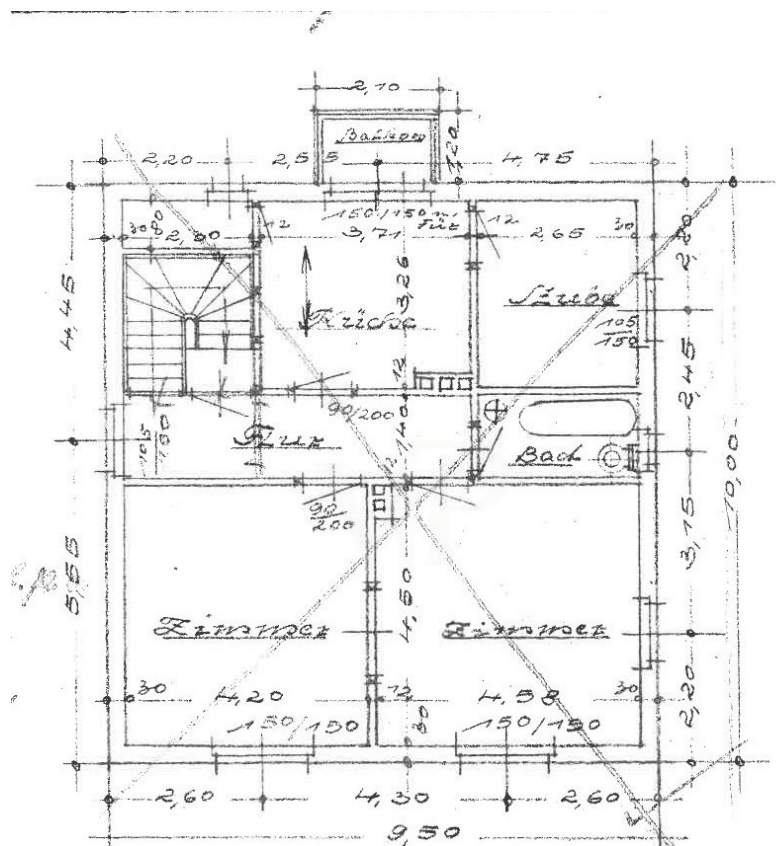
## Die Immobilie



Objektnummer: 24461016 - 99734 Nordhausen

## Grundrisse





Chazepovs

Für Freyfe

Die unpolare  
ungeladene  
eine Substanz  
Ihre Arbeit  
aufmerksam  
Bach am 17. Juni 1931

SECRET  
JUN 1 1951



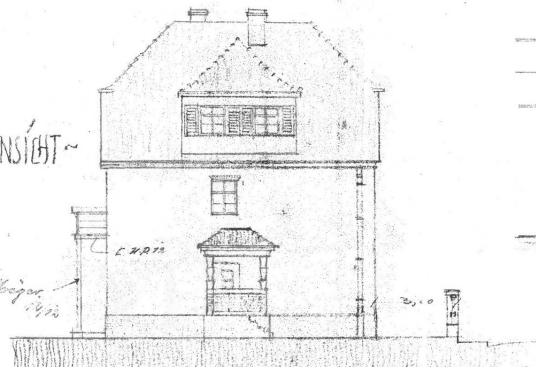
*Zooey Zeege*



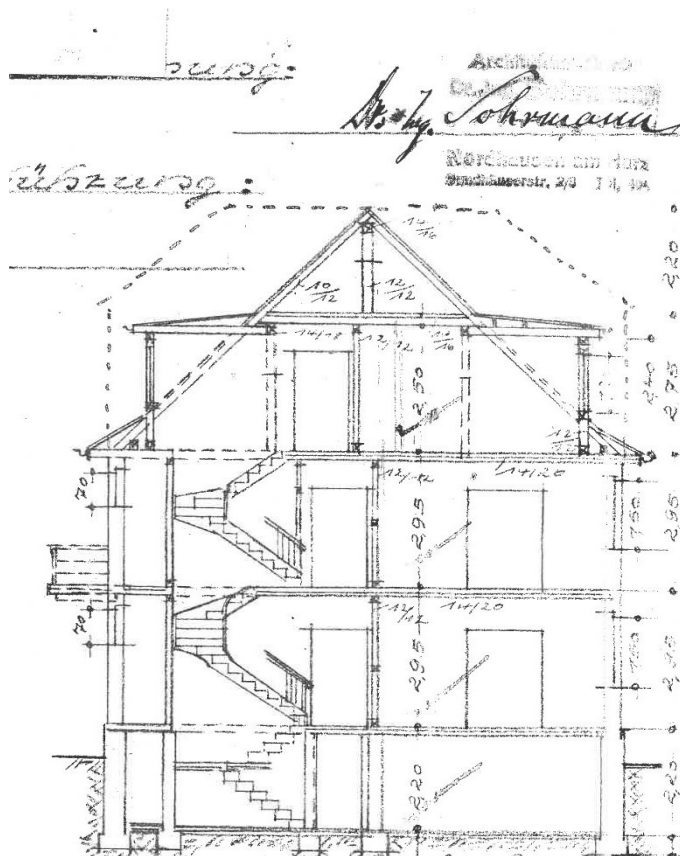
~ STRASSEN-ANSICHT ~

*Angeln des Karpfens bei N = 1,400*

~ WESTLICHE ANSICHT ~

Baupolizeilich geprüft  
Nordhausen, den 28. 11. 84.

Stadtbauinspektor



Dieser Grundriss ist nicht als verbindliche Unterlage zu verwenden, sondern nur als Orientierungshilfe. Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Haftung.

Den 21. 10. 84  
Stadtbauinspektor

Objektnummer: 24461016 - 99734 Nordhausen

## Ein erster Eindruck

Stadthaus mit Balkonanbau in sehr schöner Lage und zentral in Nordhausen Das eigentliche Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 417 m<sup>2</sup> befindet sich in sehr zentraler Lage in Nordhausen. Direkt am Stadtpark und in unmittelbarer Nähe zur Grimmelallee gelegen, "versteckt sich leicht" diese Immobilie in einer kleinen und sehr schönen Nische mit Grün und Gartenanlagen mitten im Stadtleben und am Fuße zur Altstadt Nordhausen. Das Haus wurde im Jahr 1931 erbaut, ist sehr solide und wurde ab den 90er Jahren saniert und ist bis heute gepflegt und gut erhalten. Das Objekt besticht durch seine klassische Bauweise mit Zügen aus der Gründerzeit, die sich in den hohen Räumen widerspiegeln. In den Jahren 1995 bis 1997 wurden mehrere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter auch ein neuer Balkonanbau. Das Haus verfügt über 2 bis 3 Vollgeschosse sowie ein vollwertiges Kellergeschoss. Die durchgängige massive Bauweise mit einer Wandstärke von ca. 30 cm sorgt für gute Dämmeigenschaften und eine solide Bausubstanz. Derzeit wird das Mehrfamilienhaus als vollvermietetes Mietobjekt mit 3 separaten Wohnungen genutzt. Zwei der Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>, die dritte Wohnung bietet ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Alternativ wäre auch eine Nutzung als großzügiges Einzelobjekt denkbar, dank des besonderen Stadthausstypus und der exklusiven Wohnlage. Die Lage des Hauses ist sehr attraktiv und ruhig zugleich. Eingebettet in ein gepflegtes Wohngebiet und umgeben von Grün- und Parkflächen, bietet die Immobilie eine hohe Lebensqualität. Dank der zentralen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar. Insgesamt präsentiert sich das Stadthaus/Mehrfamilienhaus als ein solides und attraktives Wohnobjekt mit großem Potenzial. Dank der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und der guten Bausubstanz eignet sich die Immobilie sowohl als langfristige Kapitalanlage als auch als großzügiges Eigenheim für eine Familie.

Objektnummer: 24461016 - 99734 Nordhausen

## Alles zum Standort

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 Südharzkrankenhaus 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“.

Objektnummer: 24461016 - 99734 Nordhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 298.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1931. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24461016 - 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](mailto:nordhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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