

## Sundhausen

Wo andere abrücken, beginnt Ihr Traum -  
sanierungsbedürftiges Haus im beliebten OT  
Sundhausen

???????? ?????: 25461012

Neuvorstellung



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

???? ?????: 39.000 EUR • ??????: ca. 97 m<sup>2</sup> • ?????: 5 • ????? ??: 246 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25461012 - 99734 Sundhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25461012 - 99734 Sundhausen

?? ??? ??????

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| ???????? ?????????  | 25461012            |
| ???????????         | ca. 97 m²           |
| ????? ??????        | ????????????? ????? |
| ?????????           | 5                   |
| ????????????? ???   | 2                   |
| ??????????          |                     |
| ??????????          | 2                   |
| ????? ????????????? | 1910                |
| ????? ????????????? | 1 x ?????????????   |
|                     | ????? ????????????? |

|               |                                                       |
|---------------|-------------------------------------------------------|
| ????? ??????? | 39.000 EUR                                            |
| ?????         | ?????????????                                         |
|               | ????????????????                                      |
| ????????????  | Käuferprovision<br>beträgt 2.950,00 €<br>(inkl. MwSt) |
| ????????      | WC ?????????????                                      |

???????? ?????????: 25461012 - 99734 Sundhausen

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                               |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                              | BEDARF         |
| ????? ????????????                                 | ??????                | ???????? ???????<br>???????????                                               | 227.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 20.03.2033            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                    | G              |
| ????? ????????????                                 | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2019           |

??????? ???????: 25461012 - 99734 Sundhausen

?? ????????



??????? ???????: 25461012 - 99734 Sundhausen

?? ???????



???????? ?????: 25461012 - 99734 Sundhausen

?? ???????



??????? ???????? : 25461012 - 99734 Sundhausen

?? ????????



???????? ?????: 25461012 - 99734 Sundhausen

?? ???????



??????? ???????: 25461012 - 99734 Sundhausen

?? ????????



???????? ?????: 25461012 - 99734 Sundhausen

?? ???????



???????? ?????: 25461012 - 99734 Sundhausen

?? ???????



???????? ?????????: 25461012 - 99734 Sundhausen

?? ?????????



??????? ???????: 25461012 - 99734 Sundhausen

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein geräumiges Einfamilienhaus, welches im Jahr 1910 im beliebten Ortsteil Sundhausen erbaut wurde und sich auf einem Grundstück von ca. 246 m<sup>2</sup> befindet. Mit einer Wohnfläche von etwa 97 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie vielfältigen Raum für kreative Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit potenziellen Käufern die Möglichkeit, ihre eigenen Vorstellungen eines gemütlichen Zuhauses zu verwirklichen.

Das Haus verteilt sich auf insgesamt fünf Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die individuell gestaltet werden können. Mit zwei Badezimmern ist für ausreichend Komfort gesorgt. Beide Badezimmer bieten die Möglichkeit, nach einer Modernisierung zu funktionalen und ansprechenden Räumen zu werden. Die derzeit einfache Ausstattung kann durch gezielte Renovierungsmaßnahmen in ein zeitgemäßes Ambiente verwandelt werden.

Die Raumaufteilung des Hauses bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohnbereich sowie eine separate Küche. Die beiden Schlafzimmer sowie die zusätzlichen Zimmer bieten reichlich Platz für eine Familie oder ein Paar, das Gäste oder ein Heimbüro unterbringen möchte.

Geheizt wird das Haus über eine Zentralheizung, die eine konstante Wohlfühltemperatur in der kalten Jahreszeit gewährleistet. Die Heizungsanlage bietet eine solide Basis, die nach einer eventuell notwendigen Überholung weiterhin effizienten Betrieb verspricht.

Der Außenbereich bietet außergewöhnlich viel Nebengelass und Unterstellmöglichkeiten. Eine Gartenfläche wäre nach teilweisen Rückbau des Nebengelasses möglich.

Die Lage des Einfamilienhauses ist für Familien günstig und vielfältig nutzbar. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Dies macht die Immobilie besonders interessant für Käufer, die eine Immobilie in einer gut erreichbaren Umgebung suchen. Zudem bietet die Lage Potenzial für Wertsteigerung nach einer umfassenden Sanierung und Modernisierung.

Diese Immobilie bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer, die bereit sind, in die Sanierung ihrer zukünftigen Wohnstätte zu investieren und sich den Traum eines individuellen Zuhauses in einem älteren Gebäude zu erfüllen. Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und lassen Sie sich von den Möglichkeiten

inspirieren, die diese Immobilie nach den erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen bieten kann.

??????? ?????????: 25461012 - 99734 Sundhausen

??? ??? ??? ????????????

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“.

??????? : 25461012 - 99734 Sundhausen

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.3.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 227.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.  
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 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.

??????? ?????????: 25461012 - 99734 Sundhausen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: nordhausen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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