

Ellrich / Sülzhayn

# Eigentumswohnung (66 m<sup>2</sup> WF) mit harmonischem Wohnambiente in landschaftlich natürlicher Umgebung - in Sülzhayn/Ellrich

Objektnummer: 25461013



KAUFPREIS: 34.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25461013	Kaufpreis	34.500 EUR
Wohnfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3.000,- € (inkl. MwSt.)
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2010
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1987	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Erdgas schwer</b>	Endenergieverbrauch	<b>54.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>06.09.2030</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1970</b>

Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## 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: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn**

## Ein erster Eindruck

**Modernisiertes Wohngefühl mit großzügigem Raum als Eigentumswohnung in landschaftlich reizvoller natürlicher Umgebung - in Sülzhayn/Ellrich**

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1987 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine besonders gute Instandhaltung der gesamten Immobilie. Mit einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> bietet das Objekt ausreichend Platz für verschiedene Lebensstile, ob als Single, Paar oder kleine Familie.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Etage und umfasst insgesamt drei Zimmer. Das geräumige Wohnzimmer lädt zu gemeinsamen Stunden ein und bietet ausreichend Stellfläche für Wohn- und Essbereich. Zwei weitere Zimmer eignen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder als Home-Office. Das Badezimmer wurde im Rahmen einer Modernisierung im Jahr grundhaft 1993 erneuert und präsentiert sich heute dank weiterer einzelner Sanierungsmaßnahmen in zeitgemäßer Ausstattung mit Wanne, modernen Armaturen und einem Fenster. Ebenfalls wurden im Zuge dieser Maßnahmen ca. 2017 die Bodenbeläge in allen Wohnräumen und im Flur ausgetauscht; frische Wand- und Deckenbeläge verleihen der Wohnung einen freundlichen Eindruck.

Zahlreiche Modernisierungen sorgen für einen gepflegten und technisch zeitgemäßen Zustand dieser Wohnanlage. So wurde bereits 1994 das Treppenhaus, der Eingangsbereich mit neuer Hauseingangstür, Briefkasten- und Wechselsprechanlage sowie Bewegungsmelder umfassend erneuert. 1996 erfolgte eine neue komplette Dacheindeckung, und 1997 wurde die Fassade überarbeitet: Ein Vollwärmeschutz inklusive zeitloser Putzgestaltung sowie moderne Fenster mit zweifacher Isolierverglasung wurden installiert. In der Wohneinheit selbst wurde 1993 eine separate Gastherme eingebaut, die für angenehme Temperaturen sorgt.

Die Ausstattungsqualität dieser Wohnung ist als normal einzustufen und bietet damit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Komfort und Alltagstauglichkeit. Zur Wohnung gehört ein gepflegtes Treppenhaus, das regelmäßig gewartet und instandgehalten wird. Ein Kellerabteil rundet das Platzangebot sinnvoll ab. Die Wohnanlage selbst zeichnet sich durch eine solide Gemeinschaft und laufende Modernisierungsmaßnahmen aus, die den Werterhalt sichern.

Die Lage der Wohnung ist verkehrsgünstig und alltagsnah. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten

**erreichbar. Grünanlagen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe, was die Wohnqualität zusätzlich unterstreicht.**

**Die Wohnung eignet sich ideal für Interessenten, die Wert auf eine gepflegte Umgebung, eine durchdachte Raumstruktur und eine gute Anbindung legen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.**

**Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn**

## **Ausstattung und Details**

### **Maßnahmen Modernisierung Wohnanlage**

**1994 Sanierung/Modernisierung Wohnanlage Treppenhaus Eingangsbereich mit Hauseingangstür, Briefkasten- und Wechselsprechanlage sowie Bewegungsmelder**

**1996 Sanierung/Modernisierung Wohnanlage komplett Dacheindeckung neu**

**1997 Sanierung/Modernisierung Wohnanlage komplett Fassadenarbeiten Ausbildung mit Vollwärmeschutz und Putz**

### **Maßnahmen Modernisierung Eigentumswohnung**

**1993 Einbau Einzel Gasterme**

**1993 Fenstertausch mit Holzfenster 2-fach Isolierverglasung**

**1993 Badsanierung**

**1993 Austausch und Einbau neu Wohnungseingangstür**

**1993 Austausch Fenster und Einbau neu Holzfenster Isoverglasung 2-fach**

**1997 Austausch und Einbau neu Innentüren**

**2017 Austausch Fußboden- und Wandbeläge und Einbau neu Laminat, Fliesen, Tapeten**

**Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Sülzhayn ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und seit 1994 Ortsteil der Kleinstadt Ellrich, zu der neben Sülzhayn und Ellrich selbst die Orte Woffleben, Rothesütte, Gundersleben und Appenrode gehören, insgesamt leben in der Landgemeinde Ellrich um die 5.400 Menschen, davon um die 1.000 in Sülzhayn.

Sülzhayn ist in ca. 280 Meter ü.NN an dem kleinen Flüsschen Sülze gelegen, dem es neben der wunderschönen Lage seine Namen verdankt. Das Dreiländereck bestehend aus den Bundesländern Thüringen, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt ist nur wenige Kilometer entfernt.

Sülzhayn hat ein bewegte Geschichte. Vor gut 100 Jahre blühte Sülzhayn förmlich auf, da hier auf Grund der hervorragenden Luftqualität, die bis heute gegeben ist, ein lebendiger Luftkurort mit zahlreichen Sanatorien entstand. Die deutsche Teilung beendete diese Entwicklung leider abrupt.

Heute gibt es noch ein Rehabilitationszentrum.

Das Ortsbild prägen alte Häuser und Villen, zum Teil renoviert, und umrahmt und eingebettet in eine wunderschöne Natur. In den letzten Jahren erwacht Sülzhayn langsam zu neuem Leben, zu dem auch der Zuzug von jüngeren Leuten beiträgt. Die ortseigene Infrastruktur entwickelt sich stetig und die 3 Kilometer entfernte Stadt Ellrich verfügt über eine sehr familienfreundliche und komfortable Infrastruktur mit Schulen und Kindertagesstätten, Ärzten, Altenheimen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten verfügt. Die Hochschul- und Kreisstadt Nordhausen ist ca. 17 Kilometer entfernt, über den Anschluss an die Südharz-Autobahn A 38 sind Sie direkt mit dem Raum Göttingen bzw. dem boomenden Großraum Halle (Saale)/ Leipzig verbunden.

**Objektnummer: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn**

## Weitere Informationen

**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: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn**

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