

Nordhausen / Sundhausen

# Wohnen am Sundhäuser See - Moderne Eigentumswohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 25461029

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 65.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

**Objektnummer: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

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

Objektnummer: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25461029	Kaufpreis	65.000 EUR
Wohnfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3000,00€ (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1958		

Objektnummer: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	24.09.2035	Endenergieverbrauch	119.52 kWh/m²a
Befuerung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## 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: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese gepflegte und neu sanierte sowie modernisierte Zwei-Raum-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnanlage im Stadtteil Sundhausen. Die Wohnung überzeugt durch einen praktischen Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre. Das helle Wohnzimmer bietet ausreichend Platz zum Wohnen und Entspannen, während das separate Schlafzimmer Rückzug und Ruhe ermöglicht.**

**Die Küche ist funktional geschnitten und bietet genügend Raum für eine Einbauküche sowie einen kleinen Essbereich. Das Badezimmer ist zweckmäßig ausgestattet mit einer bodentiefen Dusche. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht in allen Räumen.**

**Die Wohnanlage liegt in einer grünen und gut angebundenen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Entfernung erreichbar. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.**

**Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ruhiges Wohnen in angenehmer Lage schätzen.**

**Diese charmante Eigentumswohnung eignet sich auch hervorragend zur lukrativen Ferienvermietung.**

**Objektnummer: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## **Ausstattung und Details**

**Modernisierungsmassnahmen:**

**2024 Fenster komplett neu mit Wärmeschutz-Isolierverglasung**

**2024 Wiederherstellen/Inbetriebnahme Schornsteinzug Kaminofen Wohnzimmer**

**2024 Mobiliar**

**Objektnummer: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## **Alles zum Standort**

Sundhausen ist ein südöstlicher Ortsteil der Stadt Nordhausen in Thüringen mit knapp 1.200 Einwohnern.

Der Ort liegt beiderseits der Helme, südöstlich an die Kernstadt Nordhausen angrenzend, mit welcher er mittlerweile lose verwachsen ist. Die Gemarkung des Ortsteils befindet sich in der Helmenniederung und im Übergang zum Höhenzug der Windleite.

Südlich des Orts verläuft die Bundesautobahn 38 mit der Anschlussstelle Nordhausen, westlich verläuft die Bundesstraße 4 von Nordhausen nach Erfurt. Die Buslinie 20 verbindet den Ortsteil etwa stündlich mit Nordhausen sowie den Nachbarorten Uthleben, Heringen/Helme, Auleben und Görsbach.[9] Die Buslinie 291 bedient zusätzlich den Schülerverkehr.[10]

Südlich des Orts wurde 2022 ein exponiertes Areal als einer von 16 möglichen Standorten zur Nutzung durch einen Solarpark ausgewiesen. Dieser soll 78 Hektar groß sein und einen großen Teil der Fläche zwischen Ort und Autobahn einnehmen, welche derzeit vorrangig aus Äckern besteht. Der Ortsteilrat sprach sich 2024 gegen das Vorhaben aus und verwies auf die Notwendigkeit eines neuen Umspannwerks sowie die Möglichkeit stattdessen Dachflächen zu nutzen. Die Stadtverwaltung argumentiert mit der exponierten Lage nahe der Autobahn und rechnet mit einer jährlichen Gewinnbeteiligung von 160.000 Euro.

**Objektnummer: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## 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: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## **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)**