

Sollstedt

# Stilvoll modernisiertes Einfamilienhaus mit großzügigem Wohnambiente in sehr schöner Wohnlage in Sollstedt

Objektnummer: 26461001



KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 259 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt**

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

**Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26461001	Kaufpreis	135.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2018
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1900	Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	185.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.08.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2011

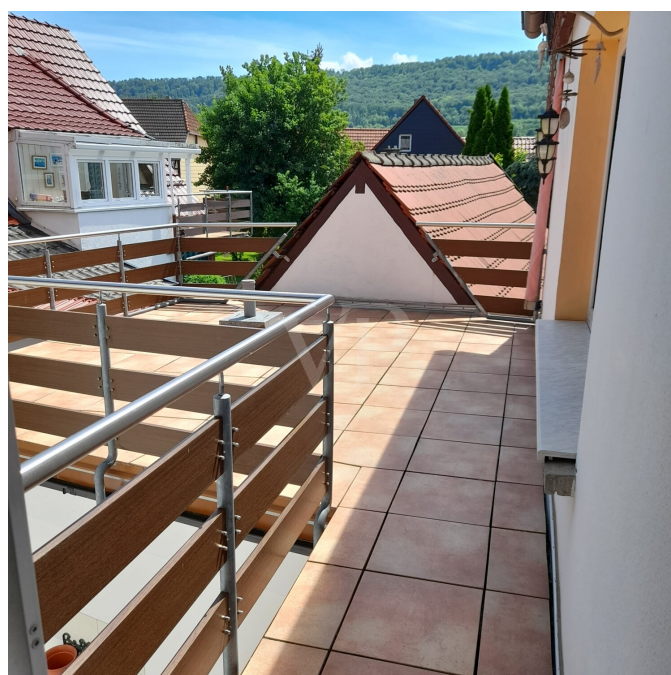
Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt

## Die Immobilie



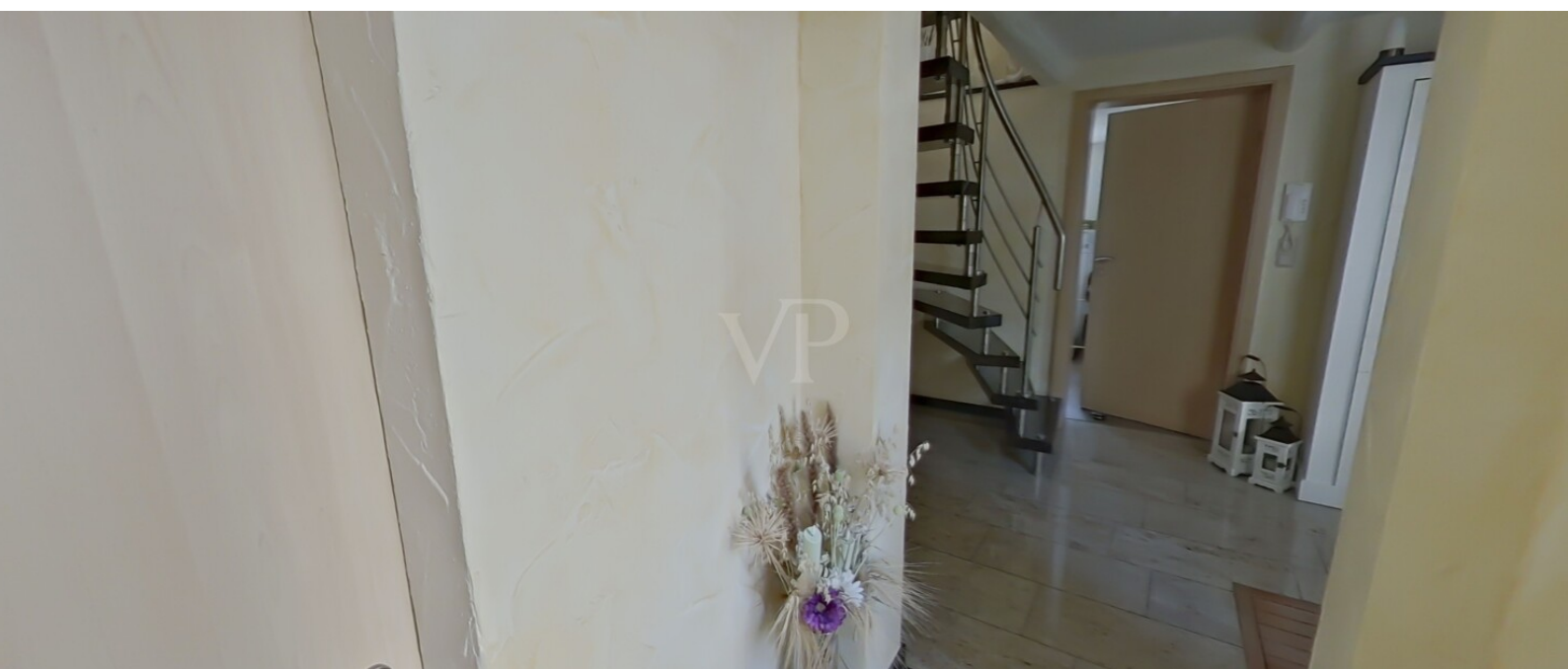
Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt

## Die Immobilie



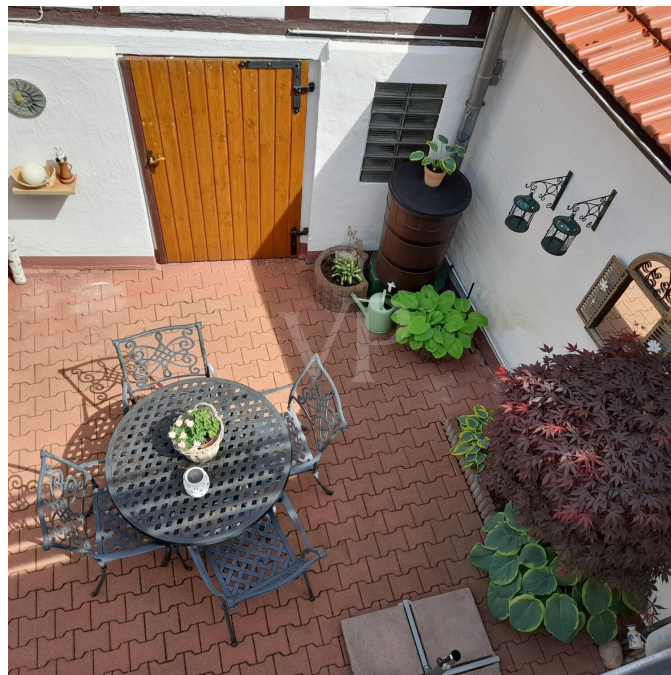
Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt

## Die Immobilie

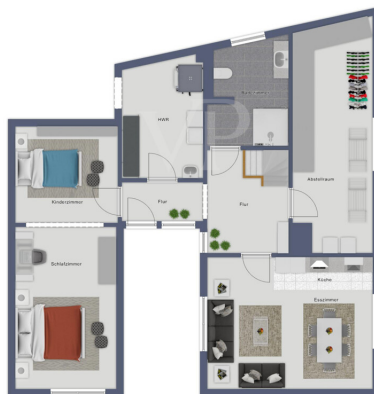


Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt

## Grundrisse



www.von-poll.com



www.von-poll.com



Image not available



Image not available

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: 26461001 - 99759 Sollstedt**

## Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll eingerichtete kleine Wohnhaus ist ein Ort zum Ankommen und Durchatmen. Mit viel Herz fürs Detail gestaltet, verbindet es Gemütlichkeit mit zeitloser Schlichtheit. Warme Farben, natürliche Materialien und harmonisch ausgewählte Möbel schaffen eine behagliche Atmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt.

Lichtdurchflutete Räume, persönliche Akzente und kleine Wohlfühlecken laden dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Ein Zuhause, das Ruhe schenkt, Geborgenheit ausstrahlt und zeigt, dass wahre Größe oft im Kleinen liegt.

Dieses moderne und umfassend modernisierte Einfamilienhaus vereint historischen Charme mit zeitgemäßer Wohnkultur und bietet auf ca. 140 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum.

Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1900 als Fachwerkhaus errichtet und in den vergangenen Jahrzehnten stetig fachgerecht - mit Baufachfirmen - saniert und instand gehalten. Das ca. 259 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet einen ausgewogenen Außenbereich, welcher vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die sechs großzügig gestalteten Zimmer verteilen sich über zwei Ebenen und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Der Grundriss ist durchdacht und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf einen klar strukturierten Wohnraum legen. Das moderne Badezimmer bietet zusätzlichen Komfort und unterstreicht die Alltagsfreundlichkeit dieser Immobilie.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener und einladender Wohn- und Essbereich. Die großzügigen Fenster sorgen zu jeder Tageszeit für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die im Jahr 2000 erneuerten Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung garantieren eine hohe Energieeffizienz und tragen zum durchgängig guten Zustand des Hauses bei.

Über eine hochwertig aufbereitete Treppe (Marmor-Naturstein) erreichen Sie die privaten Rückzugsorte im Obergeschoss. Auch hier setzt sich das stimmige Ausstattungsbild fort. Das Badezimmer ist mit modernen Sanitärobjekten ausgestattet, bietet Tageslicht und zeitgemäßen Komfort.

Die technische Ausstattung des Hauses entspricht ebenfalls gehobenem Standard. Die Zentralheizung sorgt zuverlässig für wohlige Temperaturen.

Im Rahmen umfassender Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren 2015 bis 2018 wurde das komplette Innenleben des Hauses saniert.

Bereits zuvor wurden wesentliche Investitionen getätigt: So erfolgte im Jahr 2005 sowohl die

**Fassadendämmung als auch die Neueindeckung des Daches inklusive Wärmedämmung.**

**Abgerundet wird das Angebot durch die ruhige und zugleich zentrale Lage, die kurze Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.**

**Dieses neuwertige Einfamilienhaus überzeugt durch seine gelungene Verbindung von Altbauflair und moderner Ausstattung. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und nehmen Sie gern Kontakt für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin auf.**

**Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt**

## **Ausstattung und Details**

**Modernisierungsmassnahmen:**

**2000 Fenster neu mit 2-fach Isolierverglasung Kunststoff**

**2005 Fassadenarbeiten mit Dämmung**

**2005 Dacheindeckung mit Dämmung**

**2015 bis 2018 vollumfängliche Sanierungs -und Modernisierungsmassnahmen im Innenausbau mit teilweise hochwertiger Ausstattung (EG Naturstein Bodenfliesen, Treppenausbildung, Badausstattung)**

**Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt**

## **Alles zum Standort**

Sollstedt besticht als idyllische, ländliche Gemeinde in Thüringen durch ihre ruhige Atmosphäre und die enge Verbundenheit zur Natur, die Familien ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld bietet. Trotz der überschaubaren Größe überzeugt die Gemeinde mit einer soliden Grundinfrastruktur, die das tägliche Leben angenehm gestaltet und Raum für eine behutsame, familienorientierte Lebensgestaltung schafft. Die naturnahe Lage lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein und fördert ein gesundes Aufwachsen in einer vertrauensvollen Gemeinschaft.

Die unmittelbare Umgebung von Sollstedt bietet jungen Familien eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind und eine exzellente Grundversorgung sicherstellen. Die Staatliche Grundschule „Am Lohholz“ ist nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt und bildet zusammen mit weiteren Schulen in der nahen Umgebung eine verlässliche Basis für die schulische Entwicklung der Kinder. Ergänzt wird dieses Angebot durch nahegelegene Kindergärten, die eine liebevolle Betreuung gewährleisten. Für das Wohlbefinden der ganzen Familie sorgen zudem diverse Gesundheitsdienstleister, darunter Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Apotheken, die innerhalb weniger Gehminuten erreichbar sind und eine umfassende medizinische Versorgung garantieren.

Freizeit und Erholung finden Familien in Sollstedt in unmittelbarer Nähe: Spielplätze und Sportanlagen liegen nur wenige Minuten entfernt und bieten Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben. Die Schwimmhalle sowie der Park Wülfingerode laden zu abwechslungsreichen Aktivitäten ein, die Kinder und Eltern gleichermaßen begeistern. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Norma und REWE in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die das Einkaufen bequem und zeitsparend gestalten. Die charmanten Cafés und Restaurants im Ortskern schaffen eine einladende Atmosphäre für gesellige Stunden und fördern das Gemeinschaftsgefühl.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit dem Bahnhof Sollstedt in nur neun Minuten zu Fuß erreichbar, ermöglicht es Familien, flexibel und umweltbewusst mobil zu sein. Auch mehrere Bushaltestellen in der Nähe ergänzen das Angebot und erleichtern den Zugang zu weiterführenden Schulen und Freizeitangeboten in der Region.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und gemeinschaftsorientierte Umgebung legen, bietet Sollstedt eine einzigartige Lebensqualität. Hier wachsen Kinder behütet auf, während Eltern die Vorzüge einer überschaubaren, familienfreundlichen Gemeinde genießen können – ein Ort, an dem sich Zukunft gemeinsam gestalten lässt.

**Objektnummer: 26461001 - 99759 Sollstedt**

## 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: 26461001 - 99759 Sollstedt**

## **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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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