

Sundhausen

# Where others give up, your dream begins - a house in need of renovation in the popular district of Sundhausen

*Property ID: 25461012*



---

PURCHASE PRICE: 39.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 246 m<sup>2</sup>

---

Property ID: 25461012 - 99734 Sundhausen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25461012 - 99734 Sundhausen**

## At a glance

Property ID	25461012	Purchase Price	39.000 EUR
Living Space	ca. 97 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2.950,00 € (inkl. MwSt)
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	5	Equipment	Guest WC
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	1910		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25461012 - 99734 Sundhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	223.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.07.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25461012 - 99734 Sundhausen

## The property



Property ID: 25461012 - 99734 Sundhausen

## The property



Property ID: 25461012 - 99734 Sundhausen

## The property



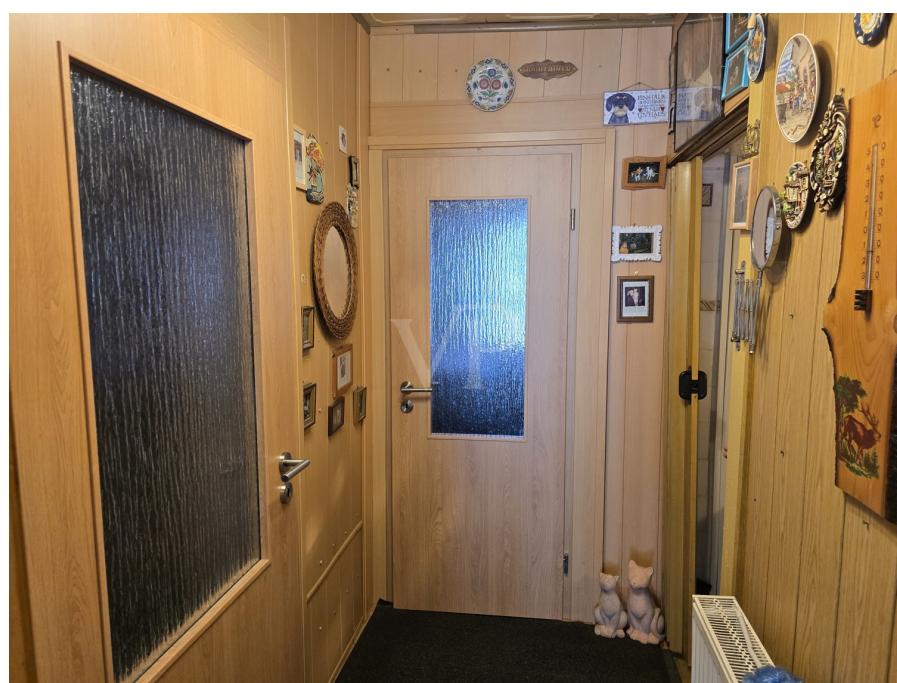
Property ID: 25461012 - 99734 Sundhausen

## The property



Property ID: 25461012 - 99734 Sundhausen

## The property



Property ID: 25461012 - 99734 Sundhausen

## The property



Property ID: 25461012 - 99734 Sundhausen

## The property



Property ID: 25461012 - 99734 Sundhausen

## The property



Property ID: 25461012 - 99734 Sundhausen

## The property



Property ID: 25461012 - 99734 Sundhausen

## The property



**Property ID: 25461012 - 99734 Sundhausen**

## A first impression

For sale is a spacious detached house, built in 1910 in the popular district of Sundhausen, situated on a plot of approximately 246 m<sup>2</sup>. With a living area of around 97 m<sup>2</sup>, this property offers ample space for creative ideas and design possibilities. The house is in need of renovation, thus offering potential buyers the opportunity to realize their own vision of a comfortable home. The house comprises a total of five rooms, including two bedrooms that can be individually designed. Two bathrooms ensure sufficient comfort. Both bathrooms offer the potential to be transformed into functional and attractive spaces with modernization. The current basic fixtures and fittings can be transformed into a contemporary ambiance with targeted renovations. The layout of the house offers numerous possibilities for individual use. The ground floor features a generous living area and a separate kitchen. The two bedrooms and the additional rooms provide plenty of space for a family or a couple who wish to accommodate guests or a home office. The house is heated by a central heating system, which ensures a constant comfortable temperature during the colder months. The heating system provides a solid foundation, promising continued efficient operation even after a potential overhaul. The exterior offers an exceptional amount of outbuildings and storage space. A garden could be created after partially demolishing the existing outbuildings. The location of this detached house is convenient for families and offers a variety of uses. Amenities for daily needs, schools, and public transportation are easily accessible. This makes the property particularly attractive to buyers seeking a home in a well-connected area. Furthermore, the location offers potential for value appreciation after comprehensive renovation and modernization. This property presents an exciting opportunity for buyers willing to invest in the renovation of their future home and fulfill their dream of owning a unique home in an older building. Contact us to arrange a viewing and be inspired by the possibilities this property can offer after the necessary modernization work.

**Property ID: 25461012 - 99734 Sundhausen**

## All about the location

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 großteils 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 gesamt Landkreis und besitzt ein hochangesehenes Theater, zwei altehrwürdige 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 Südharzklinikum 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“.

**Property ID: 25461012 - 99734 Sundhausen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 223.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25461012 - 99734 Sundhausen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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 the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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