

**Sundhausen**

Là où d'autres abandonnent, votre rêve commence  
: une maison à rénover dans le quartier prisé de  
Sundhausen.

*CODE DU BIEN: 25461012*



**PRIX D'ACHAT: 39.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 97 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 246 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25461012 - 99734 Sundhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25461012 - 99734 Sundhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25461012
Surface habitable	ca. 97 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1910
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	39.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2.950,00 € (inkl. MwSt)
Aménagement	WC invités

CODE DU BIEN: 25461012 - 99734 Sundhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	18.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	223.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2020



CODE DU BIEN: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25461012 - 99734 Sundhausen**

## Une première impression

À vendre : une spacieuse maison individuelle construite en 1910 dans le quartier prisé de Sundhausen, sur un terrain d'environ 246 m². Avec une surface habitable d'environ 97 m², cette propriété offre un espace généreux pour laisser libre cours à sa créativité et de nombreuses possibilités d'aménagement. La maison nécessite une rénovation, offrant ainsi aux futurs acquéreurs l'opportunité de concrétiser leur vision d'un foyer confortable. Elle comprend cinq pièces au total, dont deux chambres à aménager selon ses envies. Deux salles de bains assurent un confort optimal. Ces dernières offrent également la possibilité d'être modernisées pour devenir des espaces fonctionnels et esthétiques. Les équipements et finitions actuels peuvent être transformés en une ambiance contemporaine grâce à des rénovations ciblées. L'agencement de la maison offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Le rez-de-chaussée se compose d'un vaste séjour et d'une cuisine séparée. Les deux chambres et les pièces supplémentaires offrent un espace généreux pour une famille ou un couple souhaitant accueillir des invités ou aménager un bureau. La maison est chauffée par un système de chauffage central, garantissant une température agréable et constante même en hiver. Ce système de chauffage, robuste et fiable, assure un fonctionnement efficace même après une éventuelle rénovation. L'extérieur offre un volume exceptionnel de dépendances et d'espaces de rangement. Un jardin pourrait être aménagé après la démolition partielle des dépendances existantes. L'emplacement de cette maison individuelle est idéal pour les familles et offre de multiples possibilités. Commerces, écoles et transports en commun sont facilement accessibles. Ce bien est particulièrement attractif pour les acheteurs recherchant une maison dans un quartier bien desservi. De plus, son emplacement offre un potentiel d'appréciation après une rénovation et une modernisation complètes. Cette propriété représente une opportunité unique pour les acheteurs désireux d'investir dans la rénovation de leur future maison et de réaliser leur rêve de posséder une demeure unique dans un bâtiment ancien. Contactez-nous pour organiser une visite et laissez-vous inspirer par les possibilités offertes par ce bien après les travaux de modernisation nécessaires.



**CODE DU BIEN: 25461012 - 99734 Sundhausen**

## Tout sur l'emplacement

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“.

**CODE DU BIEN: 25461012 - 99734 Sundhausen**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25461012 - 99734 Sundhausen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

**Tel.:** +49 3631 - 46 08 050

**E-Mail:** [nordhausen@von-poll.com](mailto:nordhausen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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