

Ellrich / Sülzhayn

# Appartement (66 m<sup>2</sup> habitables) offrant un cadre de vie harmonieux dans un environnement naturel - à Sülzhayn/Ellrich

CODE DU BIEN: 25461013



PRIX D'ACHAT: 34.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25461013</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 66 m<sup>2</sup></b>
<b>Étage</b>	<b>2</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1987</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>34.500 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Étage</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3.000,- € (inkl. MwSt.)</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2010</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	54.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.09.2030	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn**

## Une première impression

Un appartement moderne et spacieux dans un cadre naturel exceptionnel à Sülzhayn/Ellrich. Situé dans une résidence bien entretenue construite en 1987, ce condominium bénéficie d'une distribution bien pensée et d'un excellent état général. D'une superficie d'environ 65 m<sup>2</sup>, il offre un espace généreux adapté à différents modes de vie, que vous soyez seul, en couple ou en petite famille. L'appartement, de plain-pied, comprend trois pièces. Le vaste séjour invite à la convivialité et offre un espace salon/salle à manger confortable. Deux pièces supplémentaires peuvent être aménagées en chambres, chambres d'enfants ou bureau. La salle de bains, entièrement rénovée en 1993, a bénéficié de plusieurs améliorations et est désormais équipée d'une baignoire, de sanitaires modernes et d'une fenêtre. Vers 2017, les sols des pièces à vivre et du couloir ont été refaits ; les finitions neuves des murs et des plafonds confèrent à l'appartement une atmosphère chaleureuse. De nombreuses modernisations garantissent un entretien impeccable et des équipements techniques à la pointe de la technologie dans cette résidence. En 1994, la cage d'escalier et le hall d'entrée, incluant une nouvelle porte d'entrée, une boîte aux lettres, un interphone et des détecteurs de mouvement, ont été entièrement rénovés. La toiture a été entièrement refaite en 1996 et, en 1997, la façade a été rénovée : une isolation thermique complète avec un enduit intemporel et des fenêtres modernes à double vitrage ont été installées. Une chaudière à gaz individuelle a été installée dans l'appartement en 1993, garantissant un confort thermique optimal. L'appartement offre des prestations de qualité, alliant confort et fonctionnalité. La cage d'escalier, en excellent état, fait l'objet d'un entretien régulier. Une cave complète l'espace disponible. La résidence se distingue par un fort esprit de communauté et des travaux de modernisation constants qui préservent sa valeur. L'emplacement de l'appartement est idéal et offre un accès facile aux commodités. Commerces, écoles, médecins et transports en commun sont accessibles à pied. Espaces verts et loisirs se trouvent également à proximité immédiate, contribuant à un cadre de vie agréable. Cet appartement est idéal pour ceux qui apprécient un cadre de vie soigné, un agencement bien pensé et une excellente desserte par les transports en commun. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn**

## **Détails des commodités**

### **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 Gastherme**

**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**

**CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 54.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**CODE DU BIEN: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn**

## 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**

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

---

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