

**Sundhausen**

Dove gli altri si arrendono, inizia il tuo sogno: una casa da ristrutturare nel popolare quartiere di Sundhausen

*Codice oggetto: 25461012*



**PREZZO D'ACQUISTO: 39.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 246 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25461012 - 99734 Sundhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25461012 - 99734 Sundhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25461012
Superficie netta	ca. 97 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1910
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	39.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2.950,00 € (inkl. MwSt)
Caratteristiche	Bagni di servizio

Codice oggetto: 25461012 - 99734 Sundhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	18.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	223.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020



Codice oggetto: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461012 - 99734 Sundhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461012 - 99734 Sundhausen

## Una prima impressione

In vendita una spaziosa casa indipendente, costruita nel 1910 nel rinomato quartiere di Sundhausen, situata su un terreno di circa 246 m<sup>2</sup>. Con una superficie abitabile di circa 97 m<sup>2</sup>, questa proprietà offre ampio spazio per idee creative e possibilità di design. La casa necessita di ristrutturazione, offrendo così ai potenziali acquirenti l'opportunità di realizzare la propria visione di una casa confortevole. La casa comprende un totale di cinque stanze, di cui due camere da letto che possono essere personalizzate. Due bagni garantiscono un comfort adeguato. Entrambi i bagni offrono il potenziale per essere trasformati in spazi funzionali e accattivanti con un intervento di ammodernamento. Gli attuali impianti di base possono essere trasformati in un ambiente contemporaneo con ristrutturazioni mirate. La disposizione della casa offre numerose possibilità di utilizzo personalizzato. Il piano terra dispone di un'ampia zona giorno e di una cucina separata. Le due camere da letto e le stanze aggiuntive offrono ampio spazio per una famiglia o una coppia che desideri ospitare ospiti o creare un ufficio. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato, che garantisce una temperatura costante e confortevole durante i mesi più freddi. L'impianto di riscaldamento fornisce una solida base, promettendo un funzionamento efficiente e duraturo anche dopo un'eventuale ristrutturazione. L'esterno offre un'eccezionale quantità di annessi e spazi di stoccaggio. Un giardino potrebbe essere creato demolendo parzialmente gli annessi esistenti. La posizione di questa casa indipendente è comoda per le famiglie e offre una varietà di utilizzi. Servizi per le necessità quotidiane, scuole e trasporti pubblici sono facilmente accessibili. Questo rende la proprietà particolarmente attraente per gli acquirenti che cercano una casa in una zona ben collegata. Inoltre, la posizione offre un potenziale di aumento del valore dopo una completa ristrutturazione e ammodernamento. Questa proprietà rappresenta un'entusiasmante opportunità per gli acquirenti disposti a investire nella ristrutturazione della loro futura casa e a realizzare il loro sogno di possedere una casa unica in un edificio d'epoca. Contattateci per fissare una visita e lasciatevi ispirare dalle possibilità che questa proprietà può offrire dopo i necessari lavori di ammodernamento.



**Codice oggetto: 25461012 - 99734 Sundhausen**

## Tutto sulla posizione

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“.

Codice oggetto: 25461012 - 99734 Sundhausen

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25461012 - 99734 Sundhausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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