

Ellrich / Sülzhayn

# Appartamento (66 m<sup>2</sup> di superficie abitabile) con un ambiente abitativo armonioso in un contesto paesaggistico naturale - a Sülzhayn/Ellrich

Codice oggetto: 25461013



PREZZO D'ACQUISTO: 34.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

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

Codice oggetto: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25461013
Superficie netta	ca. 66 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1987
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	34.500 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3.000,- € (inkl. MwSt.)
Modernizzazione / Riqualificazione	2010
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	54.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.09.2030	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La proprietà



Codice oggetto: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La proprietà



Codice oggetto: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La proprietà



Codice oggetto: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La proprietà



Codice oggetto: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La proprietà



Codice oggetto: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La proprietà



Codice oggetto: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La proprietà



Codice oggetto: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La proprietà



Codice oggetto: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La proprietà



Codice oggetto: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## La proprietà



Codice oggetto: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Una prima impressione

Abitare in un contesto residenziale moderno con ampi spazi in una splendida cornice naturale, a Sülzhayn/Ellrich. Questo appartamento si trova in un complesso residenziale ben curato, costruito nel 1987, e vanta una planimetria ben progettata e un'eccellente manutenzione generale. Con circa 65 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, l'immobile offre ampio spazio per diversi stili di vita, che siate single, una coppia o una piccola famiglia.

L'appartamento si sviluppa su un unico piano e comprende tre stanze. L'ampio soggiorno invita a trascorrere del tempo insieme e offre ampio spazio per una zona giorno e una sala da pranzo. Due ulteriori stanze sono utilizzabili come camere da letto, camerette o home office. Il bagno è stato completamente ristrutturato nel 1993 e, grazie ad ulteriori interventi di ristrutturazione, ora dispone di comfort moderni, tra cui una vasca da bagno, sanitari moderni e una finestra. Intorno al 2017, sono stati sostituiti anche i pavimenti in tutte le zone giorno e nel corridoio; le nuove finiture di pareti e soffitti conferiscono all'appartamento un'atmosfera accogliente. Numerosi interventi di ammodernamento garantiscono che questo complesso residenziale sia ben tenuto e tecnicamente all'avanguardia. Nel 1994, il vano scale e l'ingresso, inclusi un nuovo portone d'ingresso, la cassetta postale, il citofono e i rilevatori di movimento, sono stati completamente ristrutturati. Il tetto è stato completamente sostituito nel 1996 e nel 1997 la facciata è stata ristrutturata: è stato installato un isolamento termico completo con una finitura in gesso senza tempo e moderne finestre con doppi vetri. Nel 1993 è stata installata una caldaia a gas separata nell'appartamento, garantendo temperature confortevoli. Le caratteristiche dell'appartamento sono di qualità standard, offrendo un buon equilibrio tra comfort e praticità. L'appartamento include un vano scale ben tenuto, regolarmente sottoposto a manutenzione e manutenzione. Una cantina completa lo spazio disponibile. Il complesso residenziale è caratterizzato da un forte senso di comunità e da continui interventi di ammodernamento che ne garantiscono il mantenimento del valore. La posizione dell'appartamento è comoda e offre un facile accesso ai servizi di uso quotidiano. Negozi, scuole, medici e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. Anche spazi verdi e opportunità ricreative si trovano nelle immediate vicinanze, migliorando ulteriormente la qualità della vita. L'appartamento è ideale per chi apprezza un ambiente curato, una planimetria ben progettata e ottimi collegamenti con i mezzi pubblici. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn

## Tutto sulla posizione

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, Gudersleben 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 eine bewegte Geschichte. Vor gut 100 Jahren 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.

**Codice oggetto: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn**

## Ulteriori informazioni

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 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

**Codice oggetto: 25461013 - 99755 Ellrich / Sülzhayn**

## 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)