

Nordhausen / Sundhausen

# Wohnen am Sundhäuser See - Moderne Eigentumswohnung in ruhiger Lage

*Número da propriedade: 25461029*

Neuvorstellung



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

**PREÇO DE COMPRA: 65.000 EUR • ÁREA: ca. 55 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1**

**Número da propriedade: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25461029	Preço de compra	65.000 EUR
Área	ca. 55 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3000,00€ (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Quartos	1	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1958		

Número da propriedade: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	24.09.2035	Consumo final de energia	119.52 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Elétrico	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2003

Número da propriedade: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte und neu sanierte sowie modernisierte Zwei-Raum-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnanlage im Stadtteil Sundhausen. Die Wohnung überzeugt durch einen praktischen Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre. Das helle Wohnzimmer bietet ausreichend Platz zum Wohnen und Entspannen, während das separate Schlafzimmer Rückzug und Ruhe ermöglicht.

Die Küche ist funktional geschnitten und bietet genügend Raum für eine Einbauküche sowie einen kleinen Essbereich. Das Badezimmer ist zweckmäßig ausgestattet mit einer bodentiefen Dusche. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht in allen Räumen.

Die Wohnanlage liegt in einer grünen und gut angebundenen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Entfernung erreichbar. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ruhiges Wohnen in angenehmer Lage schätzen.

Diese charmante Eigentumswohnung eignet sich auch hervorragend zur lukrativen Ferienvermietung.

**Número da propriedade: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## Detalhes do equipamento

Modernisierungsmassnahmen:

2024 Fenster komplett neu mit Wärmeschutz-Isolierverglasung

2024 Wiederherstellen/Inbetriebnahme Schornsteinzug Kaminofen Wohnzimmer

2024 Mobiliar

**Número da propriedade: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## Tudo sobre a localização

Sundhausen ist ein südöstlicher Ortsteil der Stadt Nordhausen in Thüringen mit knapp 1.200 Einwohnern.

Der Ort liegt beiderseits der Helme, südöstlich an die Kernstadt Nordhausen angrenzend, mit welcher er mittlerweile lose verwachsen ist. Die Gemarkung des Ortsteils befindet sich in der Helmemiederung und im Übergang zum Höhenzug der Windleite.

Südlich des Orts verläuft die Bundesautobahn 38 mit der Anschlussstelle Nordhausen, westlich verläuft die Bundesstraße 4 von Nordhausen nach Erfurt. Die Buslinie 20 verbindet den Ortsteil etwa stündlich mit Nordhausen sowie den Nachbarorten Uthleben, Heringen/Helme, Auleben und Görzbach.[9] Die Buslinie 291 bedient zusätzlich den Schülerverkehr.[10]

Südlich des Orts wurde 2022 ein exponiertes Areal als einer von 16 möglichen Standorten zur Nutzung durch einen Solarpark ausgewiesen. Dieser soll 78 Hektar groß sein und einen großen Teil der Fläche zwischen Ort und Autobahn einnehmen, welche derzeit vorrangig aus Äckern besteht. Der Ortsteilrat sprach sich 2024 gegen das Vorhaben aus und verwies auf die Notwendigkeit eines neuen Umspannwerks sowie die Möglichkeit stattdessen Dachflächen zu nutzen. Die Stadtverwaltung argumentiert mit der exponierten Lage nahe der Autobahn und rechnet mit einer jährlichen Gewinnbeteiligung von 160.000 Euro.

**Número da propriedade: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## Outras informações

**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 vorbehaltenlich 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.

**Número da propriedade: 25461029 - 99734 Nordhausen / Sundhausen**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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