

Sollstedt

# Frisch saniertes Mehrfamilienhaus mit neuer Heizung, vollmöbliert & bezugsfertig in zentraler Lage Sollstedt

CODICE OGGETTO: 24461027



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

SUPERFICIE NETTA: ca. 204 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24461027 - 99759 Sollstedt

- 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: 24461027 - 99759 Sollstedt

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24461027               |
| Superficie netta    | ca. 204 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 6                      |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 3                      |
| Anno di costruzione | 1902                   |
| Garage/Posto auto   | 8 x superficie libera  |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | Su richiesta  |
| Casa                              | Casa plurifamiliare   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2024  |
| Stato dell'immobile               | Ristrutturato   |
| Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                                     |

CODICE OGGETTO: 24461027 - 99759 Sollstedt

## Dati energetici

|   |               |   |                             |
|---|---------------|---|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 188.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 09.10.2034    | Classe di efficienza energetica                       | F                           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2024                        |

CODICE OGGETTO: 24461027 - 99759 Sollstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24461027 - 99759 Sollstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24461027 - 99759 Sollstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24461027 - 99759 Sollstedt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24461027 - 99759 Sollstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24461027 - 99759 Sollstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24461027 - 99759 Sollstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24461027 - 99759 Sollstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24461027 - 99759 Sollstedt

# Planimetrie

VP



VP





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: 24461027 - 99759 Sollstedt**

## Una prima impressione

„Modernes Mehrfamilienhaus in urbaner Lage zur Eigennutzung oder als Renditeobjekt entdecken“ Zum Verkauf steht ein charmantes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1902, das gerade einer umfangreichen Sanierung unterzogen wurde. Das Haus wurde nach der Sanierung bisher noch nicht wieder dauerhaft vermietet, sondern wird zurzeit sporadisch als Ferienimmobilie genutzt. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von etwa 204 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Vorgarten und großzügiger Parkfläche hinter dem Haus. Die Sanierung, die im Jahr 2024 abgeschlossen wurde, umfasste wesentliche Modernisierungsmaßnahmen, darunter die Erneuerung der Heizungsanlage zu einer effizienten Zentralheizung, die Dämmung und Erneuerung des Dachs sowie den Austausch der Fenster durch energiesparende 3-fach verglaste Modelle. Diese Investitionen sorgen für einen zeitgemäßen Wohnkomfort und eine verbesserte Energieeffizienz. Das Haus ist komplett fertiggestellt und in einem sehr guten Zustand. Es bietet drei sogar derzeit voll und modern möblierte Wohneinheiten, die sich ideal für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten eignen - sei es als Mehrgenerationenhaus, zum Vermieten oder als kombinierter Wohn- und Arbeitsraum, denkbar auch zu Boardinghouse Konzepten. Die gut durchdachten Grundrisse schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet flexiblen Gestaltungsspielraum. Die Wohnungen verteilen sich auf drei Etagen und Treppenbereiche zwischen den einzelnen Einheiten. Jede Wohneinheit ist sorgfältig modernisiert und modern ausgestattet, mit attraktiven Bodenbelägen und einem harmonischen Farbkonzept. Auf dem Grundstück steht ausreichend Stellfläche für bis zu acht Fahrzeuge zur Verfügung. Die Fläche hierfür wurde mehrfarbig und aufwendig gepflastert. Die Lage des Hauses vereint urbanes Leben mit hervorragenden Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag hier besonders unkompliziert macht. Zusammengefasst bietet dieses Dreifamilienhaus modernisierte Wohnqualität in einem attraktiven Altbau. Es spricht insbesondere junge Familien und Paare an, die den Charme eines älteren, renovierten Gebäudes mit modernem Komfort schätzen und ggf. unter Renditeaspekten die vielseitige Nutzung im Auge haben. Hier haben Sie die Möglichkeit, ein Stück Geschichte zu erwerben und gleichzeitig alle Vorzüge einer zeitgemäßen Sanierung zu genießen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnangebot überzeugen!

**CODICE OGGETTO: 24461027 - 99759 Sollstedt**

## Dettagli dei servizi

- 2024 Heizungsanlage komplett neu
- 2024 Dacheindeckung/Wärmedämmung neu
- 2024 Fenster-Austausch mit neuer 3-fach Isolierverglasung
- 2024 Fassadendämmung und Putz
- 2024 Hauselektrik
- 2024 Sanitär
- 2024 Versiegelung Hof und Stellplätze



**CODICE OGGETTO: 24461027 - 99759 Sollstedt**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Sollstedt liegt im Norden des Freistaates Thüringen, hat an die 2.900 Einwohner und umfasst neben Sollstedt selbst noch die Ortsteile Wülfingerode und Rehungen. Der Südharz, die Bleicheröder Berge und das Eichsfeld sind nicht weit. Städte in unmittelbarer Nähe sind die Hochschul- und Kreisstadt Nordhausen, ca. 20 km, und die Stadt Bleicherode ca. 6 km. Die gemütliche und ländlich geprägte Kleinstadt Bleicherode verfügt über eine sehr familienfreundliche und komfortable Infrastruktur mit Schulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten. Nordhausen am Harz ist die nördlichste Kreisstadt des Bundeslandes Thüringens, im Landkreis leben ca. 100.000 Einwohner. Die Verkehrsanbindung von Bus und Bahn ist gut und über den unmittelbaren Anschluss an die Südharz-Autobahn A 38 sind Sie direkt mit dem Raum Göttingen bzw. dem boomenden Großraum Halle (Saale)/ Leipzig verbunden.

**CODICE OGGETTO: 24461027 - 99759 Sollstedt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 188.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24461027 - 99759 Sollstedt**

## Partner di contatto

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

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a Nordhausen  
E-Mail: nordhausen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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