

Bad Berka

Ein charmantes Zuhause mit Potenzial – Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Bad Berka

Objektnummer: 24254182



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 246.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 523 m²

Objektnummer: 24254182 - 99438 Bad Berka

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24254182 - 99438 Bad Berka

Auf einen Blick

Objektnummer	24254182	Kaufpreis	246.000 EUR
Wohnfläche	ca. 94 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1953	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24254182 - 99438 Bad Berka

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	134.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	30.08.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2020

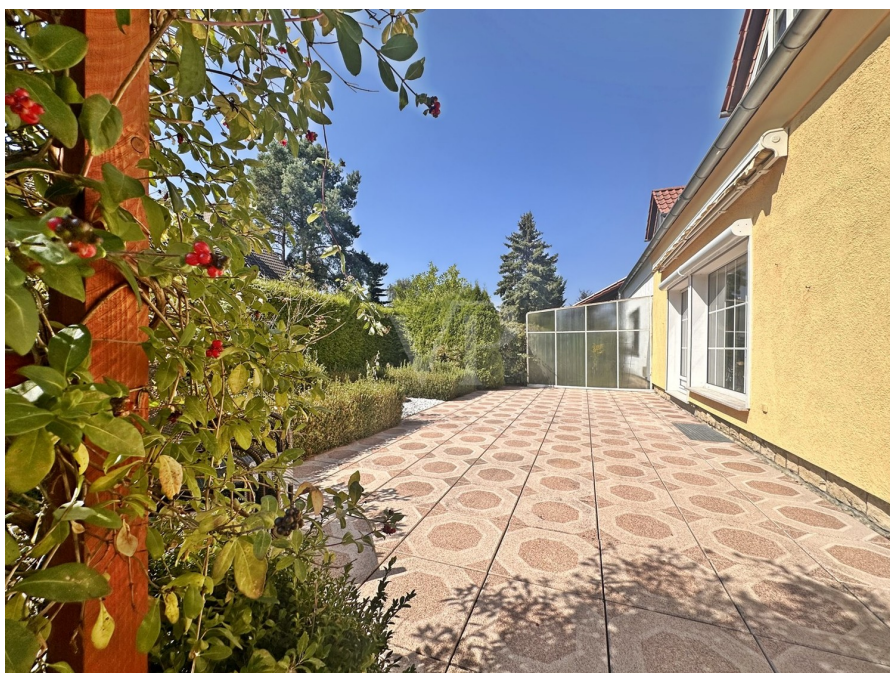
Objektnummer: 24254182 - 99438 Bad Berka

Die Immobilie



Objektnummer: 24254182 - 99438 Bad Berka

Die Immobilie



Objektnummer: 24254182 - 99438 Bad Berka

Die Immobilie



Jederzeit informiert über die *Wertentwicklung* der eigenen Immobilie/n.



Vorteile der Online-Immobilienbewertung:

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zum aktuellen Marktpreis



www.von-poll.com/weimar



Objektnummer: 24254182 - 99438 Bad Berka

Die Immobilie



Objektnummer: 24254182 - 99438 Bad Berka

Die Immobilie



Die passende Immobilie *schneller* finden und erfolgreich kaufen.



Vorteile rund um den Käuferservice:

- Individuelles Suchprofil, um frühzeitig und gezielt passende Angebote zu erhalten
- Immobilien-Merkzettel
- Interaktiver Besichtigungsraum inkl. 3D-Touren, Dokumentenmanager, Informationen zur Lage, Infrastruktur, Sozioökonomie und Erreichbarkeit sowie digitalem Gebotsmanager
- Online-Terminmanagement für Videogespräche, Telefonate oder persönliche Beratungstermine



Objektnummer: 24254182 - 99438 Bad Berka

Die Immobilie



Objektnummer: 24254182 - 99438 Bad Berka

Die Immobilie



Objektnummer: 24254182 - 99438 Bad Berka

Die Immobilie



Immobilienverkauf mit mehr Transparenz, Komfort und Erfolg.



Vorteile rund um den Verkäuferservice:

- Beispielhafte Simulation des gesamten Verkaufsprozesses mit eigener Immobilie
- Aktive und/oder passive Teilnahme am gesamten Verkaufsprozess gemeinsam mit dem Makler
- Bequeme digitale Dokumentenübermittlung
- Einfache Exposé-Abstimmung und -freigabe
- Individuelle Auswahl der Vermarktungsmaßnahmen
- Überblick über den Vermarktungsfortschritt in Echtzeit



www.von-poll.com/weimar



Objektnummer: 24254182 - 99438 Bad Berka

Die Immobilie



Objektnummer: 24254182 - 99438 Bad Berka

Die Immobilie



Die *optimale* Finanzierungslösung für die Wunschimmobilie.



Vorteile rund um den Finanzierungsservice:

- Zinsrechner: Welche Kosten entstehen durch die Finanzierung?
- Budgetrechner: Was kann ich mir leisten?
- Machbarkeitsrechner: Wie wahrscheinlich ist die Zusage seitens der Bank?
- Persönliches Finanzierungszertifikat: Bestätigung der Bonität des Kunden zur Vorlage beim Eigentümer
- Angebotsvergleich von über 700 Banken, Sparkassen und Versicherungen
- Monatlicher Zins-Update-Newsletter



www.von-poll.com/weimar



Objektnummer: 24254182 - 99438 Bad Berka

Die Immobilie



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

Professionell,
ausgezeichnet und
bundesweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine **exklusive**
und **professionelle** Marktpreis-
einschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 03643 - 46 86 58 6



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

VON POLL IMMOBILIEN | Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | weimar@von-poll.com

www.von-poll.com/weimar

Objektnummer: 24254182 - 99438 Bad Berka

Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung nahe dem Klinikum in Bad Berka und bietet ideale Voraussetzungen für eine kleine Familie. Das im Jahr 1953/54 erbaute Haus wurde 1992 umfassend saniert und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 94 m². Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, mit einem gemütlichen und der Mittelpunkt des Hauses bildet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, die mit ca. 36 m² ausreichend Platz für gesellige Stunden im Freien bietet. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich eine funktionale Küche, eine große Diele, ein Flur, der als Windfang dient, sowie ein Gäste-WC. Das Obergeschoss beherbergt drei individuell nutzbare Räume und ein kompaktes Badezimmer mit Badewanne – ideal für die Bedürfnisse einer kleinen Familie. Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben reichlich Stauraum auch einen Hauswirtschaftsraum. Das liebevoll angelegte Grundstück von ca. 523 m² lädt mit seiner vielfältigen Pflanzenpracht zum Verweilen ein und bietet gleichzeitig Potenzial für Hobbygärtner. Ein praktischer Gartenschuppen sorgt für zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte. Die solide Bauweise und die gut geschnittene Wohnfläche machen diese Doppelhaushälfte zu einem attraktiven Angebot für alle, die den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen möchten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern über das Kontaktformular mit Ihren vollständigen Angaben. Ihr Von Poll Immobilien Team

Objektnummer: 24254182 - 99438 Bad Berka

Ausstattung und Details

Ein charmantes Zuhause mit Potenzial – Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Bad Berka

Baujahr: 1953/ 1954

Wohnfläche ca. 94 m²

Grundstücksfläche ca. 523 m²

Zentralheizung Gas (Baujahr 2020)

voll unterkellert

Terrasse ca. 36 m²

Ausstattung mit Parkett, Fliesen, Teppich

Sanierung 1992

Modernisierungen sind notwendig

Objektnummer: 24254182 - 99438 Bad Berka

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Siedlung von Bad Berka, direkt am Klinikum. Bad Berka ist ein Ort, welcher über eine sehr gute Anbindung an die Dinge des täglichen Bedarfs von medizinischer Versorgung, über Einkaufsmöglichkeiten, bis hin zu Schulen und Kindergarten bietet. Die Kurstadt Bad Berka liegt nur wenige Kilometer von den Städten Weimar und Erfurt entfernt im thüringischen Landschaftsschutzgebiet "Mittleres Ilmtal". Der Ort ist umgeben von einer herrlichen Hügellandschaft und dichten Wäldern. Mit ausgeschilderten Rad- und Wanderwegen bietet die landschaftliche Idylle in der Umgebung von Bad Berka ideale Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Einen besonderen Beitrag zur Gesundheit leisten das milde Reizklima sowie das heilende Calcium-Sulfat-Hydrogenkarbonathaltige Wasser des Goethebrunnens. Die historische Innenstadt Bad Berkas und der Kurpark laden zum entspannten Bummeln ein, Ausstellungen, Konzerte und fröhliche Feste regen Geist und Seele an. Das idyllische Freibad, Kneippanlage, Kegelbahn, Segelflugplatz sowie Sport- und Kinderspielflächen bieten die besten Möglichkeiten zu einem erfüllten Leben für die gesamte Familie.

Objektnummer: 24254182 - 99438 Bad Berka

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 134.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24254182 - 99438 Bad Berka

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20 Weimar
E-Mail: weimar@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com