

Ilmtal-Weinstraße

Doppelhaushälfte mit idyllischem Grundstück

Property ID: 25254112



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 248.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 916 m²

Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

At a glance

Property ID	25254112	Purchase Price	248.000 EUR
Living Space	ca. 113 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1953	Condition of property	Modernised
Type of parking	1 x Car port	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	64.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	20.02.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

The property



Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

The property



Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

The property



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



Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

The property



Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

The property



Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

The property



Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

The property



Die *optimale* Finanzierungs- lösung 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



Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

The property



Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

The property



Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

The property



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



Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

The property



Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

The property



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



www.von-poll.com/weimar



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



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



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

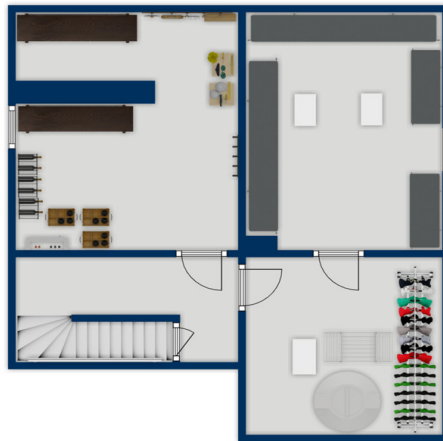
Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Niederroßla bietet mit ca. 112 m² Wohnfläche auf zwei Etagen und einem ca. 916 m² großen Grundstück den idealen Wohnraum für Paare oder kleine Familien. Das Haus, welches im Jahr 1953 erbaut wurde, überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: das Erdgeschoss umfasst Flur, Wohnzimmer mit Kamin, Schlafzimmer, Küche, zwei Badezimmer, Gäste WC, Abstellraum und einem angebauten Wintergarten. Die obere Etage eröffnet drei Schlafzimmer und eine Küche und kann individuell genutzt werden. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Ausgestattet wurde das Haus mit modernen Fliesen, Laminat und PVC-Boden in zeitloser Optik. Der gepflegte Garten ist übersichtlich angelegt und verfügt über einen Poll, einen kleinen Teich und eine großzügige Terrasse – ein schöner Ort zum Entspannen und Wohlfühlen. Außerdem steht ausreichend Nebengelass zur Verfügung, welches als zusätzliche Lagerfläche oder Hobbyfläche dient. Dank der guten Instandhaltung kann der Einzug sofort erfolgen. Von Poll Immobilien Weimar

Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

Details of amenities

Doppelhaushälfte

Baujahr 1953

Wohnfläche ca. 113 m²

Grundstück ca. 916 m²

1 Wohnzimmer

4 Schlafzimmer

2 Badezimmer

1 Gäste WC

2 Küchen

1 Speisekammer

unterkellert

ausreichend Stellflächen für PKW

Nebengelass

Pool und kleiner Teich

Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

All about the location

Niederroßla ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Apolda im Landkreis Weimarer Land in Thüringen. Die charmante Gemeinde verbindet ländliche Ruhe mit einer vorteilhaften Nähe zu wichtigen Verkehrswegen und urbanen Zentren. Verkehrsanbindung Dank der günstigen Lage ist Niederroßla hervorragend an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B87 verläuft in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Apolda (ca. 3 km) sowie in die Kulturstadt Weimar (ca. 15 km) und nach Jena (ca. 20 km). Über die nahegelegene Autobahn A4 (Anschlussstelle Apolda) sind auch Erfurt und Leipzig bequem erreichbar. Zudem ist Apolda mit einem Bahnhof an das Bahnnetz der Deutschen Bahn angeschlossen, wodurch auch Pendler eine komfortable Anbindung haben. Ausgangslage und Infrastruktur: Niederroßla bietet eine hohe Lebensqualität mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Der Ort verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, eine Kindertagesstätte sowie medizinische Einrichtungen in der nahen Umgebung. Apolda als nächstgelegene Stadt bietet darüber hinaus ein breites Angebot an Schulen, kulturellen Einrichtungen und weiteren Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Natur und Erholung: Die grüne Umgebung von Niederroßla lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die malerische Landschaft des Weimarer Landes bietet zahlreiche Wander- und Radwege. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Ilmtal, das mit idyllischen Flusslandschaften und Naturschutzgebieten Erholungssuchende begeistert. Auch der Schlosspark Niederroßla mit seinen historischen Bauten ist ein beliebtes Ziel für Spaziergänge. Insgesamt bietet Niederroßla eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit – ideal für alle, die Ruhe suchen, aber nicht auf eine gute Infrastruktur verzichten möchten.

Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 64.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Property ID: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dominik Köhler

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com