

Apolda

# Wohnanwesen mit 2 Wohnhäusern mit großem Grundstück und Nebengelass

CODE DU BIEN: 23254190



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

PRIX D'ACHAT: 580.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 283 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 158 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23254190 - 99510 Apolda

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23254190 - 99510 Apolda

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23254190
Surface habitable	ca. 283 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	14
Chambres à coucher	10
Salles de bains	8
Année de construction	1890

Prix d'achat	580.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 23254190 - 99510 Apolda

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	84.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.09.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23254190 - 99510 Apolda

## La propriété



CODE DU BIEN: 23254190 - 99510 Apolda

## La propriété





CODE DU BIEN: 23254190 - 99510 Apolda

# La propriété



VON POLL  
FINANCE

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL  
IMMOBILIEN

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



VON POLL  
FINANCE

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL  
IMMOBILIEN



Finden Sie  
**Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig  
von neuen Immobilienangeboten.



Online-  
**Immobilienbewertung**

Erfahren Sie in nur wenigen Schritten  
den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie.



Finanzierungs-  
**anfragen**

Unsere Experten ermitteln das optimale Angebot aus einem  
Vergleich von mehr als 500 Banken, Sparkassen und Versicherungen.



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

CODE DU BIEN: 23254190 - 99510 Apolda

## Plans d'étage



Grundriss Erdgeschoss



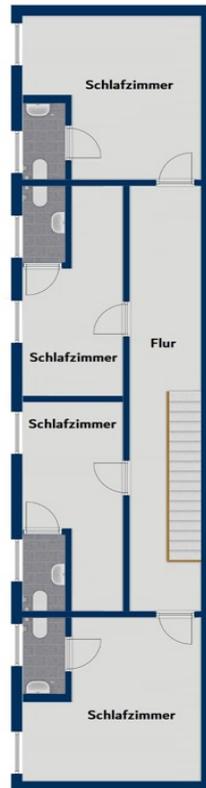
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Erdgeschoss HH



Grundriss Obergeschoss Hinterhaus

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23254190 - 99510 Apolda

## Une première impression

Herzlich willkommen zu dieser einzigartigen Immobilie in guter Lage, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Wohnanwesen besteht aus einer Villa/Mehrfamilienhaus, einem Hinterhaus sowie diversen Nebengebäuden und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.618 m<sup>2</sup>. Das Mehrfamilienhaus, eine stattliche Villa aus dem Jahr 1850, bietet eine Wohnfläche von ca. 278 m<sup>2</sup> und wird derzeit von einer Familie über alle Etagen genutzt, kann aber auch als 3 Familienhaus genutzt werden. Die Villa wurde 1993 grundlegend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. In den Jahren 2019-2020 wurden die Böden und die Fenster erneuert, um den heutigen Standards zu entsprechen. Das Haus ist voll unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum. Das Hinterhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup> und wurde 2020 einer umfangreichen Kernsanierung unterzogen. Das ehemalige Werkstattgebäude wurde zu einem modernen Wohnhaus umgebaut und bietet auf 2 Etagen großzügigen Wohnraum. Im Erdgeschoss befinden sich von der Diele kommend ein großer Wohnraum mit Wohnküche, ein geräumiges Bad und ein Hauswirtschaftsraum. Im Obergeschoss befinden sich ein Flur und 4 Schlafzimmer mit jeweils eigenem WC. Zusätzlich ist im Gebäude ein Wellnessbereich mit zur Entspannung und Erholung geplant (diese Arbeiten sind nicht fertig gestellt). Die Immobilie verfügt außerdem über diverse Nebengebäude, zu denen unter anderem ein Lager-/Werkstatt- oder Garagenraum mit einer Nutzfläche von ca. 87 m<sup>2</sup> sowie ein überdachter Lager-/Werkstatt- oder Hobbyraum mit ca. 50 m<sup>2</sup> gehören. Auf großzügigen Grundstück steht Ihnen ausreichend Platz für Terrassen, PKW-Stellplätze und eigener Gestaltungsspielraum. Die Lage dieser Immobilie ist direkt an der Promenade und stellt somit eine ideale Verbindung von Wohnen und Arbeiten dar. Das Grundstück besticht durch einen schönen Baumbestand und ein kleines Wäldchen im hinteren Bereich. Dieses Anwesen bietet Ihnen ein hohes Potenzial an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten, sei es als Mehrgenerationenhaus, zum Arbeiten und Wohnen oder einfach nur zum großzügigen Wohnen mit viel Platz für Hobbys in alle Möglichkeiten und nach Ihren Bedürfnissen. Die in den letzten Jahren durchgeführten Renovierungsarbeiten, darunter die Kernsanierung des Hinterhauses, die Erneuerung der Fenster und der Heizung sowie der Ausbau diverser Nebenräume, bieten Ihnen eine solide und gepflegte Immobilie. Lassen Sie sich die Gelegenheit nicht entgehen, dieses vielseitige Objekt zu besichtigen und Ihre eigenen Vorstellungen von Wohnen und Arbeiten zu verwirklichen. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

CODE DU BIEN: 23254190 - 99510 Apolda

## Détails des commodités

Wohnanwesen - Mehrfamilienhaus/Villa - Nebengebäude

Haus 1 - Villa

Baujahr 1850

Wohnfläche: 278 m<sup>2</sup>

Nutzung für eine Familie oder mit 3 separaten Wohnungen

Grundlegende Sanierung 1993

2019 - 2020 Fußböden und Fenster

voll unterkellert

gepflegter Zustand

Haus 2 - Hinterhaus

Baujahr - 1850

Wohnfläche 185 m<sup>2</sup>

2020 Kernsanierung und Umnutzung von Werkstattgebäude zu Wohngebäude

2 Etagen - im EG - großer Wohnraum - Wohnküche - gr. Bad - Hauswirtschaftsraum

im OG - Flur - 4 Schlafzimmer mit eigenem WC

Keilunterkellerung mit geplantem Wellnessbereich

Nebengebäude 3 - Lager/Werkstatt oder Garage

Nutzfläche ca. 87 m<sup>2</sup>

Nebengebäude 2 -

überdachte Lagerfläche und Lager/Werkstatt oder Hobbyraum mit ca. 50 m<sup>2</sup>

Freifläche hauptsächlich befestigt für Terrassen und PKW Stellflächen

das rückseitige Grundstück hat einen schönen Baumbestand, ein kleines Wäldchen

CODE DU BIEN: 23254190 - 99510 Apolda

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohngegend in Apolda, direkte Lage zu der Promenade und des nahegelegenen Tannengrunds. Das Anwesen liegt inmitten einer Umgebung mit Mehrfamilienhäusern und Villen und bietet den Bewohnern eine angenehme Wohnatmosphäre. Nachbarschaft und Umgebung: Mehrfamilienhäuser: Die Umgebung besteht hauptsächlich aus Mehrfamilienhäusern, was eine lebendige Gemeinschaft und soziale Interaktion fördert. Natur und Erholung: Die Nähe zur Promenade und dem Tannengrund bietet ausgezeichnete Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung im Freien. Einkaufsmöglichkeiten: Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar. Bildungseinrichtungen: Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen. Verkehrsanbindung: Öffentliche Verkehrsmittel: Die Immobilie ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, wodurch der Zugang zur Stadt und anderen Bereichen erleichtert wird. Freizeit und Kultur: Kulturangebote: Apolda bietet eine Vielzahl von kulturellen Aktivitäten, das Kunsthaus mit wechselnden Ausstellungen, Konzerte in der Herressner Promenade Konzerte und Kunstausstellungen. Freizeitmöglichkeiten: In der Nähe gibt es Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung, wie zum Beispiel Sporteinrichtungen und Fitnessstudios. Zusammenfassung: Die Immobilie liegt in einer lebendigen Nachbarschaft mit Mehrfamilienhäusern und bietet einen einfachen Zugang zur Promenade und dem Tannengrund, die perfekte Orte für Erholung und Freizeitaktivitäten sind. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen macht diese Immobilie besonders attraktiv für Familien. Mit guter Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung ist dies ein ansprechendes Angebot für potenzielle Käufer, die das städtische Leben in Apolda genießen möchten.

**CODE DU BIEN: 23254190 - 99510 Apolda**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 23254190 - 99510 Apolda

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20 Weimar  
E-Mail: [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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