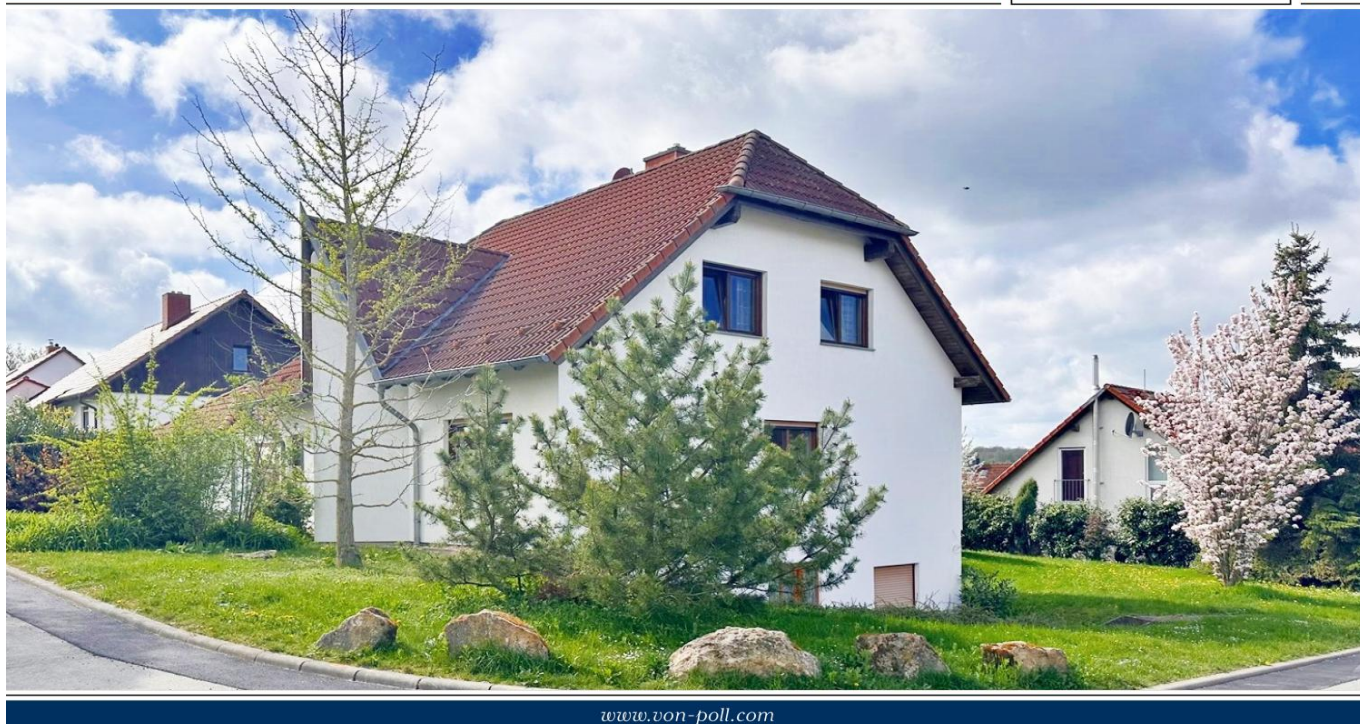


Lehesten

# Idyllisch gelegenes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung & Doppelgarage

CODE DU BIEN: 24254202



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

**PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 174 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 842 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten

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

CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24254202
Surface habitable	ca. 174 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1995
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	420.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
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	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	153.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.04.2024	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		



CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten

## La propriété





CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten

## La propriété





CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten

## La propriété





CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten

## La propriété



### 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





CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten

# La propriété

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



**CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten**

## Une première impression

Diese Immobilie ist ein wahres Schmuckstück für Familien, die ein harmonisches Zuhause suchen. Mit insgesamt 7 Zimmern bietet diese Immobilie genügend Platz für jede Familienkonstellation. Die beiden Bäder garantieren eine stressfreie Morgenroutine, während die vielseitigen Schlafzimmer flexibel genutzt werden können - ob als gemütliches Kinderzimmer, einladendes Gästezimmer oder inspirierendes Arbeitszimmer. Im Erdgeschoss gelanden Sie von der geräumigen, offenen und hellen Diele in das großzügige Wohnzimmer welches zum Entspannen und zu gemeinsamen Familienaktivitäten einlädt. Die angrenzende Küche und das Esszimmer schaffen die perfekte Atmosphäre für kulinarische Genüsse und gemeinsame Mahlzeiten. Durch die großen Fensterfronten fällt natürliches Licht in den Raum und verleiht dem Wohnbereich eine freundliche Atmosphäre. Außerdem befindet sich ein Arbeits- oder Schlafzimmer und ein Gäste-WC auf dieser Ebene. Die großzügige Terrasse, ist vom Wohnzimmer zugänglich und bietet einen angenehmen Ort zum Entspannen mit Blick in den natürlich gehaltenen Garten. Hier können Familien grillen, spielen und gemeinsam die Zeit im Freien genießen. Als Besonderheit verfügt die Immobilie über Einliegerwohnung mit einem Wohnzimmer und Kochnische, ein geräumiges Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche. Diese bietet Flexibilität für Familienmitglieder, Gäste oder auch die Möglichkeit eines zusätzlichen Einkommens durch Vermietung. Das große Grundstück rund um das Haus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - sei es für Gartenarbeit, Outdoor-Aktivitäten oder einfach nur zum Entspannen in der Natur. Die beiden Doppelgaragen bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge und andere Utensilien. Mit seinem modernen Komfort und der idyllischen Lage in einem kleinen Dorf ist dieses Haus ein idealer Rückzugsort für Familien, die Ruhe und Geborgenheit suchen. Bei Erstellung der Anzeige lag der Energieausweis noch nicht vor.



CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten

## Détails des commodités

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

- Baujahr 1995
- Wohnfläche ca. 174 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 712 m<sup>2</sup>
- 2 Garagenstellplätze
- Terrasse
- Garten
- Dach voll ausgebaut
- voll unterkellert (Anschlüsse für Sauna und Wellnessbereich sind vorhanden)
- ausgestattet mit Fliesen, Teppichboden und Laminat

**CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten**

## Tout sur l'emplacement

Lehesten ist eine kleine Gemeinde im Saale-Holzland-Kreis in Thüringen. Die Gemeinde liegt landschaftlich reizvoll im Thüringer Schiefergebirge und bietet eine ruhige und idyllische Umgebung, die besonders für junge Familien attraktiv sein könnte.

Verkehrsanbindungen: Lehesten ist über die Landstraßen L1076 und L1077 gut zu erreichen. Die nächstgelegene Autobahn ist die A4, welche etwa 20 Kilometer entfernt verläuft und eine schnelle Anbindung in Richtung Erfurt und Dresden bietet. Auch die Bundesstraße B88 verläuft in der Nähe und ermöglicht eine gute Verbindung zu umliegenden Städten und Gemeinden. Entfernung zur nächsten größeren Stadt Jena: Von Lehesten nach Jena beträgt die Entfernung ungefähr 35 Kilometer. Die Fahrtzeit mit dem Auto beträgt je nach Verkehrslage etwa 30 bis 40 Minuten. Das Einfamilienhaus bietet somit eine attraktive Wohnmöglichkeit für junge Familien, die die Ruhe und Natur des ländlichen Lebens schätzen, aber dennoch eine gute Anbindung an größere Städte und alle wichtigen Versorgungseinrichtungen wünschen.

**CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 153.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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.

CODE DU BIEN: 24254202 - 07778 Lehesten

## 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)