

Bad Berka

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

????????? ??????????: 24254182



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

???? ??????: 246.000 EUR • ??????????: ca. 94 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 523 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24254182 - 99438 Bad Berka

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24254182 - 99438 Bad Berka

?? ??? ??????

|                      |                         |                       |   |
|----------------------|-------------------------|-----------------------|---|
| ???????? ??????????  | 24254182                | ????? ???????         | 246.000 EUR   |
| ????????????         | ca. 94 m <sup>2</sup>   | ??????                |   |
| ?????? ???????       | ???????????????? ?????? | ????????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | 4                       |                       |   |
| ???????????? ???     | 3                       |                       |   |
| ????????????         |                         |                       |   |
| ???????????          | 1                       | ????? ??????????????? | 2020  |
| ????? ?????????????? | 1953                    | ?????????             | ???????   |
|                      |                         | ???????????????       | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
|                      |                         | ??????                |   |
|                      |                         | ???????               | ????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????              |

???????? ??????????: 24254182 - 99438 Bad Berka

????????????? ???????????

|   |                      |   |                             |
|---|----------------------|---|-----------------------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????                  | VERBRAUCH                   |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????????<br>??????????????<br>??????????????        | 134.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 30.08.2034           | ?????????????<br>?????????????????<br>????????????? | E                           |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ?????????????<br>?????????????????<br>????????????? |                             |



???????? ??????????: 24254182 - 99438 Bad Berka

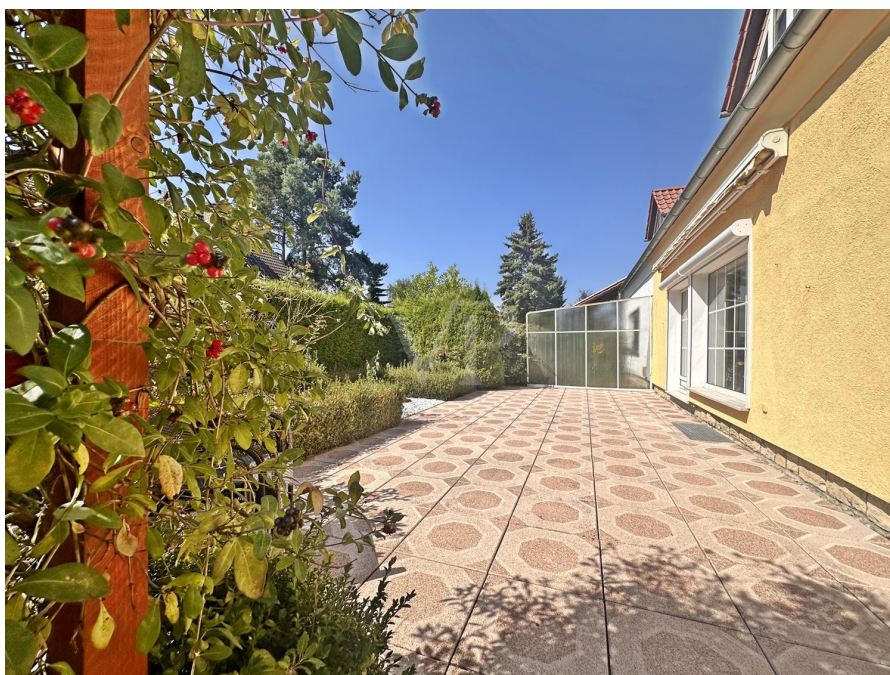
?? ??????????





???????? ??????????: 24254182 - 99438 Bad Berka

?? ?????????



???????? ??????????: 24254182 - 99438 Bad Berka

?? ?????????



### 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)





???????? ??????????: 24254182 - 99438 Bad Berka

?? ?????????



??????? ????????: 24254182 - 99438 Bad Berka

?? ????????



## 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





???????? ??????????: 24254182 - 99438 Bad Berka

?? ?????????





???????? ????????: 24254182 - 99438 Bad Berka

?? ????????



???????? ????????: 24254182 - 99438 Bad Berka

?? ????????



## 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)





???????? ?????????: 24254182 - 99438 Bad Berka

?? ?????????



???????? ??????????: 24254182 - 99438 Bad Berka

?? ?????????



## 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)





??????? ???????: 24254182 - 99438 Bad Berka

?? ????????



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)

??????? ???????: 24254182 - 99438 Bad Berka

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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



??????? ???????: 24254182 - 99438 Bad Berka

???????????????? ???? ??????????

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

Baujahr: 1953/ 1954

Wohnfläche ca. 94 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche ca. 523 m<sup>2</sup>

Zentralheizung Gas (Baujahr 2020)

voll unterkellert

Terrasse ca. 36 m<sup>2</sup>

Ausstattung mit Parkett, Fliesen, Teppich

Sanierung 1992

Modernisierungen sind notwendig

??????? ???????: 24254182 - 99438 Bad Berka

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24254182 - 99438 Bad Berka

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 134.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24254182 - 99438 Bad Berka

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20 ????????

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)