

Ilmtal-Weinstraße

Doppelhaushälfte mit idyllischem Grundstück

????????? ??????????: 25254112



www.von-poll.com

???? ??????: 248.000 EUR • ??????????: ca. 113 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 916 m²

???????? ??????????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

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

???????? ??????????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ??? ??????

????????? ??????????	25254112	????? ???????	248.000 EUR
????????????	ca. 113 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
???????????? ???	3		
?????????			
?????????	2	???????	????????, WC
????? ?????????????	1953		????????????, ??????, ??????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ????????????		

???????? ??????????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	64.50 kWh/m²a
??????????????	20.02.2035	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	B
????? ????????????	??????	??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	2010
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ?????????



???????? ??????????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ?????????



???????? ??????????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ?????????



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



??????? ???????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ????????



???????? ??????????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ?????????



???????? ??????????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ?????????



???????? ??????????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ?????????



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



???????? ??????????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ?????????



???????? ??????????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ?????????



??????? ????????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ????????



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



???????? ??????????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ?????????



???????? ??????????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

?? ?????????



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

??????? ???????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

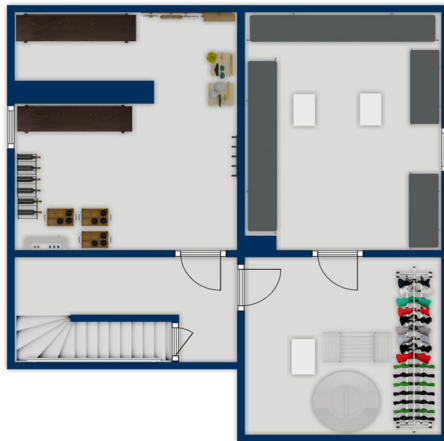
??????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ???? ?????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????? ?? ?????? ???? ?????? ???? ????????????

??????? ????????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

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

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

??????? ???????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

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

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

??????? ????????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

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

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.

??????? ????????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

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

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.

???????? ??????????: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

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

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

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20 ????????

E-Mail: weimar@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com