

Buchfart

Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

???????? ?????: 25254139



www.von-poll.com

???? ??: 405.000 EUR • ??: ca. 242 m² • ??: 8 • ??: 607 m²

??????? ?????????: 25254139 - 99438 Buchfart

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 25254139 - 99438 Buchfart

?? ??? ??????

???????? ?????????	25254139
???????????	ca. 242 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	8
????????????? ???	5
??????????	
??????????	2
????? ?????????????	1982
????? ?????????????	2 x ??????

????? ??????	405.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1998
?????????	???????
??????????????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 25254139 - 99438 Buchfart

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????????????????? ??????	?????? ????????????? ?????????????	31.59 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	03.11.2034	?????????? ?????????????? ???????????	A
????? ???????????	??????	?????????? ????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1982

??????? ???????? : 25254139 - 99438 Buchfart

?? ????????



??????? ???????? : 25254139 - 99438 Buchfart

?? ????????



Die *optimale* Finanzierungs**lösung** für die Wunsch**immobilie**.



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



???????? ?????????: 25254139 - 99438 Buchfart

?? ?????????



??????? ???????? : 25254139 - 99438 Buchfart

?? ????????



??????? ???????? : 25254139 - 99438 Buchfart

?? ????????



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



??????? ???????? : 25254139 - 99438 Buchfart

?? ????????



???????? ?????????: 25254139 - 99438 Buchfart

?? ?????????



??????? ???????? : 25254139 - 99438 Buchfart

?? ????????



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



??????? ???????? : 25254139 - 99438 Buchfart

?? ????????



??????? ???????? : 25254139 - 99438 Buchfart

?? ????????



**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



??????? ????????: 25254139 - 99438 Buchfart

?? ????????

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



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



??????? ???????? : 25254139 - 99438 Buchfart

???????



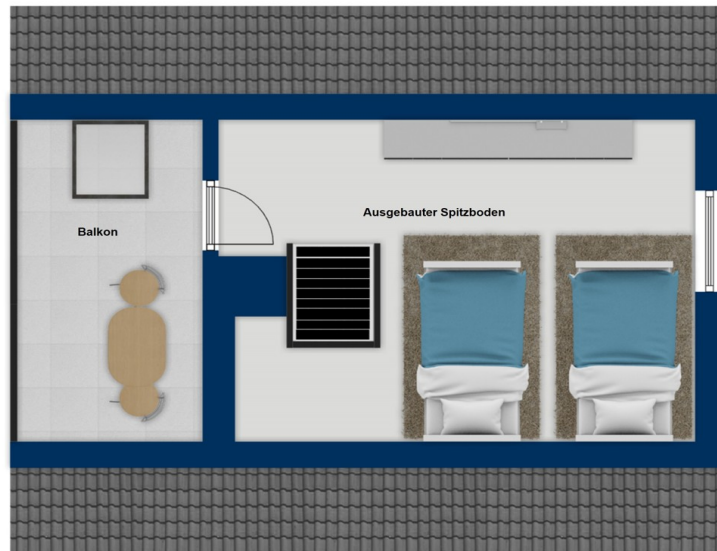
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Spitzboden

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

??????? ???????: 25254139 - 99438 Buchfart

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

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1983 überzeugt durch viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung und ein idyllisches Grundstück von ca. 607 m². Die Immobilie wurde 1998 umfassend modernisiert und bietet heute eine Wohnfläche von ca. 242 m², verteilt auf zwei separate Wohneinheiten - ideal für Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung oder für Familien. Die erste Wohneinheit erstreckt sich über das ausgebaute Souterrain und das Erdgeschoss. Im Untergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein modernes Bad mit Dusche und Badewanne, eine Diele sowie ein Hauswirtschaftsraum. Das Erdgeschoss besticht durch einen großzügigen Wohnbereich, in dem ein Kamin für gemütliche Stunden sorgt. Ein zusätzliches Kaminzimmer bietet weitere Rückzugsmöglichkeiten. Die Küche hat einen direkten Zugang zur großen Terrasse, die mit einer integrierten Außenküche zum Kochen und Verweilen im Freien einlädt. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot dieser Einheit ab. Die zweite Wohneinheit besteht aus drei gut geschnittenen Zimmern, einer hellen Küche mit Essbereich und Zugang zur Terrasse sowie einem Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Ein ausgebautes Dachgeschoss bietet zusätzliche Schlafmöglichkeiten. Diese Einheit wurde bisher erfolgreich als Ferienwohnung vermietet und eignet sich ideal zur Weiterführung oder als zusätzlicher Wohnraum. Das Haus ist mit einem Mix aus Fliesen, Parkett und Teppichboden ausgestattet und entspricht mit der Energieeffizienzklasse A einem modernen Wohnstandard. Doppelverglaste Fenster und eine Gasheizung sorgen für angenehme Wärme und Energieeffizienz. Die Garage bietet mit einem Stellplatz ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug oder zusätzlichen Stauraum. Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, senden Sie uns bitte eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular. Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

??????? ???????: 25254139 - 99438 Buchfart

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

Zweifamilienhaus mit großem Grundstück

- Baujahr: 1983
- Modernisierung: 1998
- Wohnfläche: ca. 242 m²
- Grundstück: ca. 607 m²
- Terrasse/Balkon: ca. 35m²
- 2 Wohneinheiten

Wohneinheit 1:

- ausgebauten Untergeschoss
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne im UG
- Schlafzimmer, Diele, Hauswirtschaftsraum im UG
- Großer Wohnbereich mit Kamin im EG
- Kaminzimmer im EG
- Küche mit Zugang zur Terrasse, inkl. Outdoor-Küche
- Gäste-WC

Wohneinheit 2:

- 3 Zimmer (frei nutzbar)
- Küche mit Essbereich und Zugang zur Terrasse
- Tageslicht - Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- ausgebauter Dachboden für zusätzliche Schlafmöglichkeiten
- Fliesen, Parkett, Teppich
- Energieeffizienzklasse: A
- Fenster 2-fach-verglast
- Heizung: Flüssiggas und Holzvergaserheizung
- 2 Garagen

??????? ???????: 25254139 - 99438 Buchfart

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

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend im Ortsteil Buchfart, in der Nähe der Stadt Weimar in Thüringen. Die Lage bietet eine ideale Mischung aus ländlichem Charme und guter Anbindung an städtische Einrichtungen. Die Umgebung ist von Einfamilienhäusern geprägt, was zu einer angenehmen Nachbarschaft und einem familiären Umfeld beiträgt. Das angebotene Objekt befindet sich an einer wenig befahrenen Straße, die Ruhe und Privatsphäre bietet, dennoch verkehrstechnisch gut erreichbar ist. Das Stadtzentrum von Weimar ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine Vielzahl an kulturellen, historischen sowie infrastrukturellen Angeboten, wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel. Der öffentliche Nahverkehr ist durch die nahe gelegene Bushaltestelle ebenfalls gut erschlossen. Die Region rund um Buchfart ist von Natur umgeben, was besonders für Spaziergänge, Wanderungen oder Fahrradtouren interessant ist. Die Nähe zum Saalbach und zum Naturpark Thüringer Wald bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und sportlich Aktive. Die B85 sowie die Autobahn A4 sind schnell zu erreichen und garantieren eine gute Anbindung an die umliegenden Städte Erfurt, Weimar und Jena. Zusammengefasst bietet die Immobilie eine ruhige, naturnahe Lage mit guter Anbindung an umliegende Städte und alle wichtigen Verkehrsinfrastrukturen.

??????? ????????: 25254139 - 99438 Buchfart

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 31.59 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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. 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.

??????? ???????: 25254139 - 99438 Buchfart

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

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

Dominik Köhler

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com