

Ilmtal-Weinstraße

# Doppelhaushälfte mit idyllischem Grundstück

Número da propriedade: 25254112



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

PREÇO DE COMPRA: 248.000 EUR • ÁREA: ca. 113 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 916 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

## Numa vista geral

Número da propriedade	25254112	Preço de compra	248.000 EUR
Área	ca. 113 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Quartos	5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1953	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

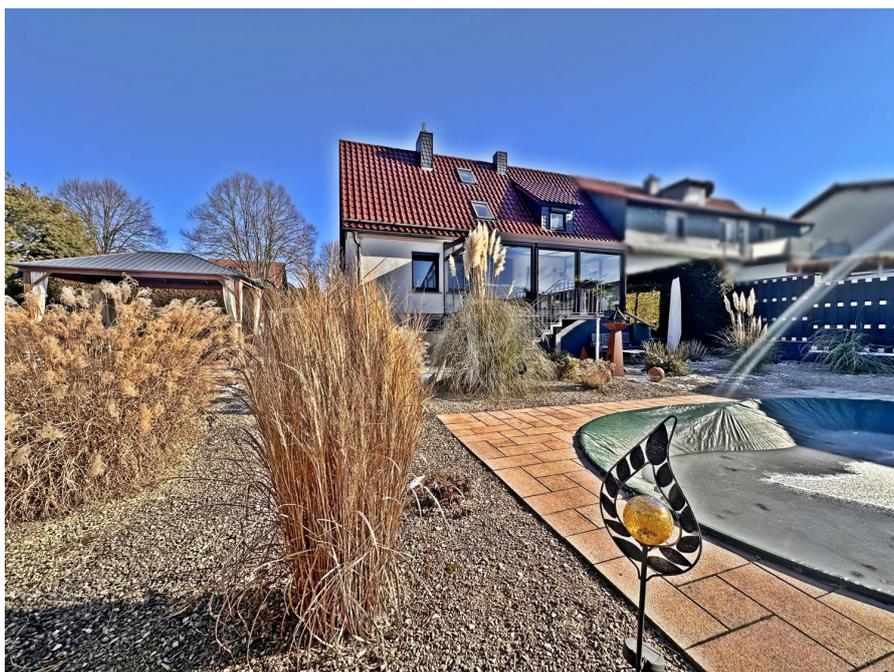
Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	64.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.02.2035	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2010

Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

## O imóvel



Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

## O imóvel



Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

## O imóvel



### 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



Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

## O imóvel



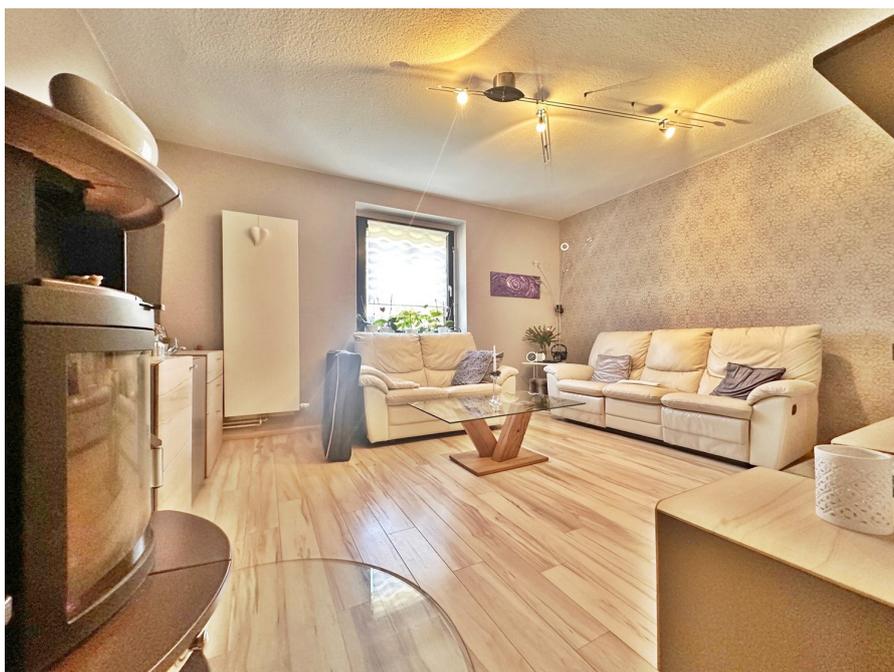
Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

## O imóvel



Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

## O imóvel



Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

## O imóvel



### 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)



Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

## O imóvel



Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

## O imóvel



Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

## O imóvel



### **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)



Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

## O imóvel



Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

## O imóvel



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



Geschäftsstelleninhaber DominiK Köhler

Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

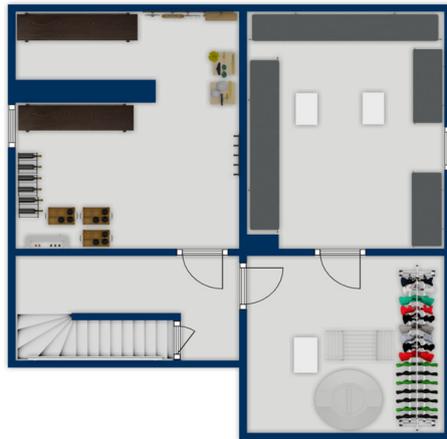
## Plantas dos pisos



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Niederroßla bietet mit ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen und einem ca. 916 m<sup>2</sup> 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

Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

## Detalhes do equipamento

Doppelhaushälfte

Baujahr 1953

Wohnfläche ca. 113 m<sup>2</sup>

Grundstück ca. 916 m<sup>2</sup>

1 Wohnzimmer

4 Schlafzimmer

2 Badezimmer

1 Gäste WC

2 Küchen

1 Speisekammer

unterkellert

ausreichend Stellflächen für PKW

Nebengelass

Pool und kleiner Teich

Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 64.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25254112 - 99510 Ilmtal-Weinstraße

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)