

Apolda

# Einfamilienhaus mit Charm und großem Grundstück in guter Lage

Objektnummer: 23254251



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

KAUFPREIS: 157.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.019 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23254251 - 99510 Apolda

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23254251 - 99510 Apolda

## Auf einen Blick

Objektnummer	23254251
Wohnfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1914

Kaufpreis	157.300 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 23254251 - 99510 Apolda

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KOHLE	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	16.10.2033	Endenergieverbrauch	676.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Alternativ	Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23254251 - 99510 Apolda

## Die Immobilie



Objektnummer: 23254251 - 99510 Apolda

## Die Immobilie



**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



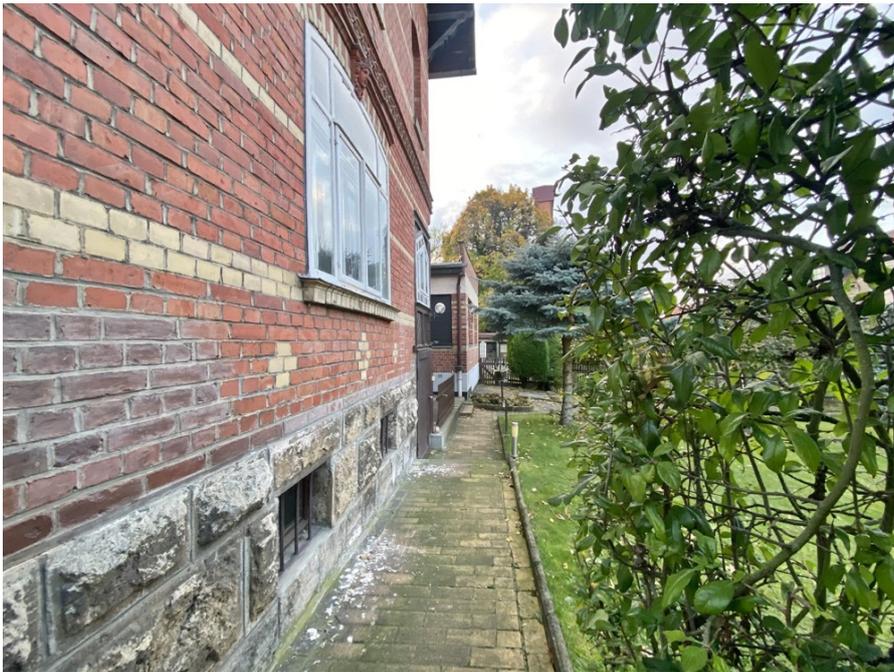
Objektnummer: 23254251 - 99510 Apolda

## Die Immobilie



Objektnummer: 23254251 - 99510 Apolda

## Die Immobilie



Objektnummer: 23254251 - 99510 Apolda

## Die Immobilie



### **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)



Objektnummer: 23254251 - 99510 Apolda

## Die Immobilie



Objektnummer: 23254251 - 99510 Apolda

## Die Immobilie



### 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 Besichtigungsräum inkl. 3D-Touren, Dokumentenmanager, Informationen zur Lage, Infrastruktur, Sozioökonomie und Erreichbarkeit sowie digitalem Gebotsmanager
- Online-Terminmanagement für Videogespräche, Telefonate oder persönliche Beratungstermine



Objektnummer: 23254251 - 99510 Apolda

## Die Immobilie



### 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



Objektnummer: 23254251 - 99510 Apolda

# Die Immobilie

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)



### Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig  
von neuen Immobilienangeboten.



### Online- Immobilienbewertung

Erfahren Sie in nur wenigen Schritten  
den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie.



### Finanzierungs- anfragen

Unsere Experten ermitteln das optimale Angebot aus einem  
Vergleich von mehr als 500 Banken, Sparkassen und Versicherungen.



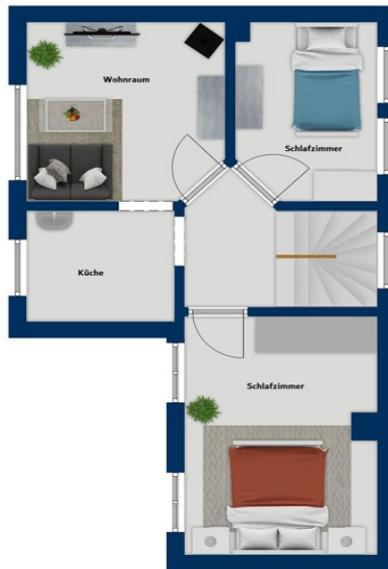
[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)

Objektnummer: 23254251 - 99510 Apolda

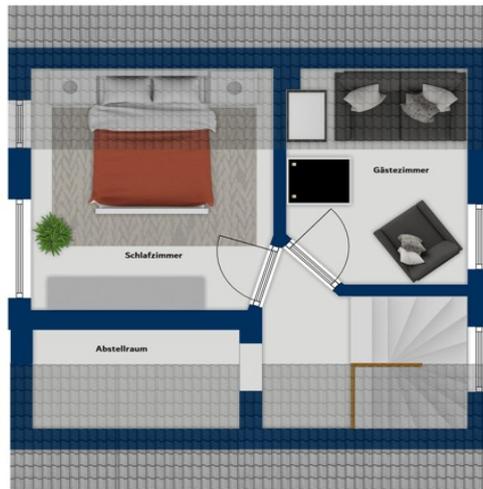
# Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



Grundriss Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23254251 - 99510 Apolda

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit ganz besonderem Charm aus dem Jahre 1914. Das Haus verfügt über eine solide Bausubstanz und steht auf einem großen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1.019 m<sup>2</sup> welche sich auf den schön angelegten Vorgarten und eine, auf der Rückseite angelegte Fläche. Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 144 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf drei Etagen. Insgesamt stehen Ihnen sieben Räume zur Verfügung, davon vier Schlafzimmer und ein Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Ein separates WC ist ebenfalls vorhanden. Das Haus wird mit einem Nachtspeicherofen und Kachelöfen beheizt. Das Haus ist teilunterkellert, der Keller ist von außen zugänglich. Die Gesamtnutzfläche des Hauses beträgt ca. 190 m<sup>2</sup> und bietet mit der seitlich angebauten Wertstatt, die separat und über das Wohnhaus erreichbar ist, viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Auf dem Grundstück befinden sich neben dem Haus ein Nebengebäude in Form eines Schuppens und Abstellräume. Außerdem gehört eine Garage mit Vorplatz zum Objekt. Die Lage des Hauses ist sehr schön. Das Grundstück befindet sich in einer guten Lage und bietet Ihnen viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungswünsche. Bitte beachten Sie, dass sich das Haus in einem modernisierungs- sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Es bietet jedoch eine solide Substanz und hervorragende Möglichkeiten, Ihre persönlichen Vorstellungen von einem gemütlichen Zuhause zu verwirklichen. Wenn Sie auf der Suche nach einem Haus sind, das Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen gestalten können, dann ist dieses Einfamilienhaus aufgrund seiner soliden Bausubstanz und der großzügigen Wohnfläche genau das Richtige für Sie. Wir laden Sie herzlich ein, diese Immobilie zu besichtigen und sich selbst von ihrem Potenzial zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir geben Ihnen gerne weitere Informationen und begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause.

Objektnummer: 23254251 - 99510 Apolda

## Ausstattung und Details

Einfamilienhaus (modernisierungs- sanierungsbedürftiges) mit großen Grundstück  
Baujahr 1914  
Grundstück: 1.019 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 144 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 190 m<sup>2</sup>  
Etagen: 3  
Räume: 7  
Bad sanierungsbedürftig mit Wanne  
separates WC  
Heizung: Nachtspeicherofen und Kachelofen  
Teilunterkellerung von Aussen zugänglich  
allgemeiner Zustand: Grund solide Substanz - modernisierungs- sanierungsbedürftiges je nach eigenem Bedarf  
Nebengelass: Schuppen und Abstellräum neben dem Haus  
Garage mit Vorplatz

Objektnummer: 23254251 - 99510 Apolda

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohngegend in Apolda, direkte Lage zu der Promenade und des nahegelegenen Tannengrunds. Das Anwesen liegt inmitten einer Umgebung mit Mehrfamilienhäusern und Villen und bietet den Bewohnern eine angenehme Wohnatmosphäre. Nachbarschaft und Umgebung: Mehrfamilienhäuser: Die Umgebung besteht hauptsächlich aus Mehrfamilienhäusern, was eine lebendige Gemeinschaft und soziale Interaktion fördert. Natur und Erholung: Die Nähe zur Promenade und dem Tannengrund bietet ausgezeichnete Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung im Freien. Einkaufsmöglichkeiten: Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar. Bildungseinrichtungen: Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen. Verkehrsanbindung: Öffentliche Verkehrsmittel: Die Immobilie ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, wodurch der Zugang zur Stadt und anderen Bereichen erleichtert wird. Freizeit und Kultur: Kulturangebote: Apolda bietet eine Vielzahl von kulturellen Aktivitäten, das Kunsthaus mit wechselnden Ausstellungen, Konzerte in der Herressner Promenade Konzerte und Kunstausstellungen. Freizeitmöglichkeiten: In der Nähe gibt es Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung, wie zum Beispiel Sporteinrichtungen und Fitnessstudios. Zusammenfassung: Die Immobilie liegt in einer lebendigen Nachbarschaft mit Mehrfamilienhäusern und bietet einen einfachen Zugang zur Promenade und dem Tannengrund, die perfekte Orte für Erholung und Freizeitaktivitäten sind. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen macht diese Immobilie besonders attraktiv für Familien. Mit guter Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung ist dies ein ansprechendes Angebot für potenzielle Käufer, die das städtische Leben in Apolda genießen möchten.

Objektnummer: 23254251 - 99510 Apolda

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 676.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Kohle. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Objektnummer: 23254251 - 99510 Apolda

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)