

Blankenhain / Tromlitz

## Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in ruhiger Lage

*Objektnummer: 25254227*



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

**KAUFPREIS: 273.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.380 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25254227 - 99444 Blankenhain / Tromlitz

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

Objektnummer: 25254227 - 99444 Blankenhain / Tromlitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25254227	Kaufpreis	273.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1987		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25254227 - 99444 Blankenhain / Tromlitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	115.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.12.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 25254227 - 99444 Blankenhain / Tromlitz

## Die Immobilie



### Die *optimale* Finanzierungslösung für die Wunschimmobilie.



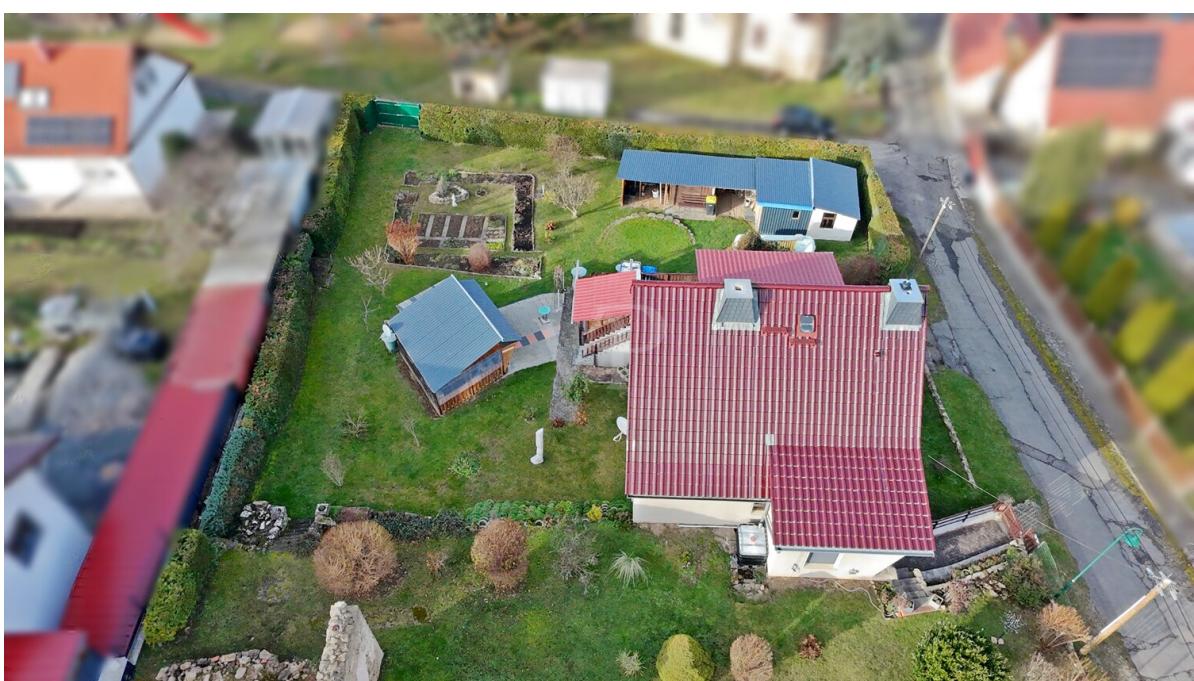
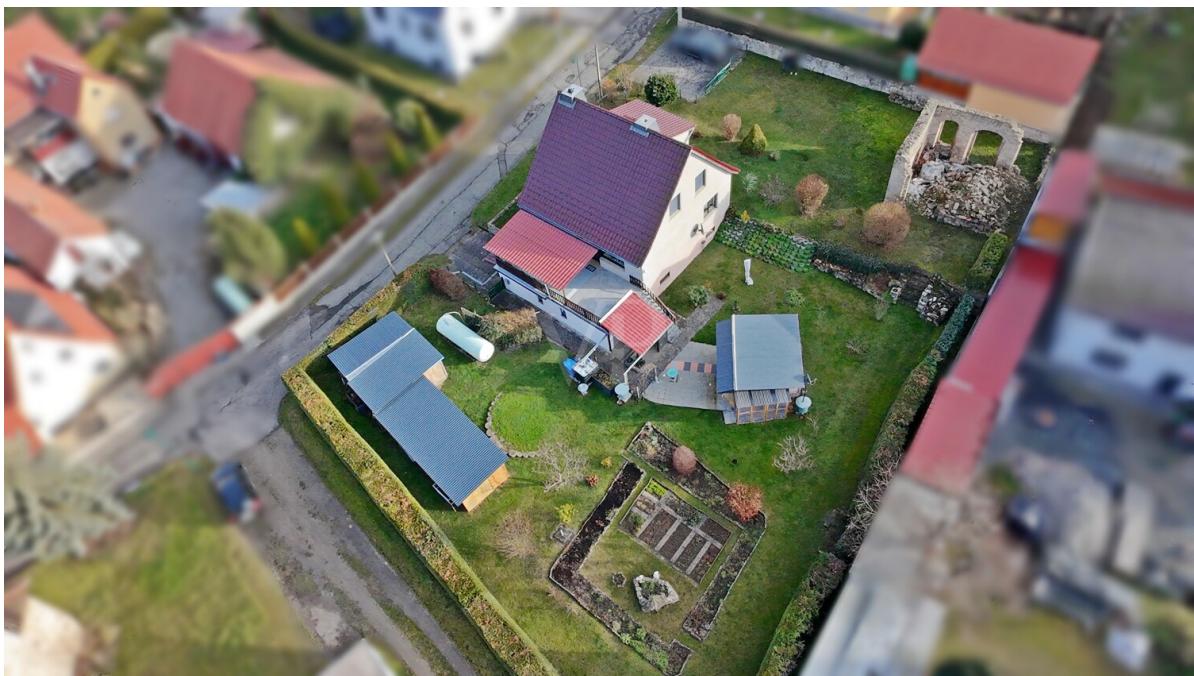
#### Vorteile rund um den Finanzierungsservice:

- 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: 25254227 - 99444 Blankenhain / Tromlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254227 - 99444 Blankenhain / Tromlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254227 - 99444 Blankenhain / Tromlitz

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**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)



Objektnummer: 25254227 - 99444 Blankenhain / Tromlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254227 - 99444 Blankenhain / Tromlitz

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**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: 25254227 - 99444 Blankenhain / Tromlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254227 - 99444 Blankenhain / Tromlitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254227 - 99444 Blankenhain / Tromlitz

## Die Immobilie

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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)



**Professionell, ausgezeichnet und  
bundesweit vernetzt.**

Wir bieten Ihnen eine exklusive und professionelle  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 03643 - 46 86 58 6**

Partner-Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)



Objektnummer: 25254227 - 99444 Blankenhain / Tromlitz

## Die Immobilie

VP VON POLL IMMOBILIEN

**Die passende Immobilie schneller finden und erfolgreich kaufen.**

*Immobilienverkauf mit mehr Transparenz, Komfort und Erfolg.*

**Jederzeit informiert über die Wertentwicklung der eigenen Immobilie/n.**

*Die optimale Finanzierungslösung für die Wunschimmobilie.*

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

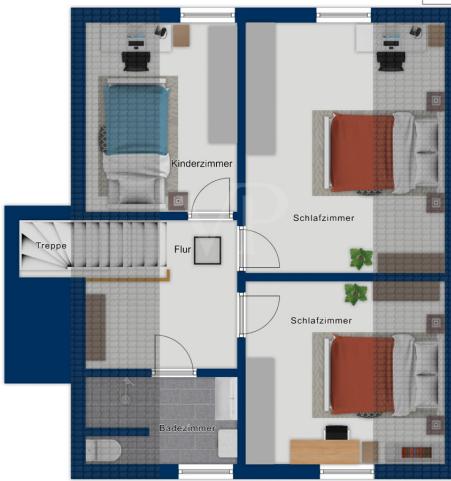
Objektnummer: 25254227 - 99444 Blankenhain / Tromlitz

## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





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: 25254227 - 99444 Blankenhain / Tromlitz

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein klassisches Einfamilienhaus in Tromlitz, einem Ortsteil von Blankenhain.

Es handelt sich um ein modernisiertes Haus vom Typ EW 65 B. Dieses befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und überzeugt durch ein großzügiges Grundstück, sowie eine durchdachte Raumauflistung. Die Immobilie bietet zusätzlich eine Garage, Nebengelass mit Loggia, 2 Stellplätze und ein altes Teehaus, welches nur noch in seinen Grundmauern erhalten ist.

Dadurch bietet es sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf ideale Voraussetzungen. Das im Jahr 1987 errichtete Wohnhaus wurde umfassend saniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Auf einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt sechs Räume über zwei Wohnebenen. Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses. Hier befinden sich ein gemütliches Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, eine separate Küche, ein Schlaf- oder Arbeitszimmer, sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne.

Im Dachgeschoss stehen drei weitere Räume zur Verfügung, welche flexibel als Kinder-, Gäste- oder Schlafzimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Ebene durch ein zweites Badezimmer mit Dusche, welches für zusätzlichen Komfort sorgt und die Etage funktional abrundet.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet hier zusätzliche Nutzflächen, sowie vielfältige Möglichkeiten für Ihr Hobby, Werkstatt oder Hauswirtschaft.

Das ca. 1.380 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz für Ihre individuelle Gestaltung.

Insgesamt handelt es sich um ein solides, freistehendes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück, guter Raumauflistung und viel Potenzial in ruhiger Lage.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, so stellen Sie eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

Objektnummer: 25254227 - 99444 Blankenhain / Tromlitz

## Ausstattung und Details

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in ruhiger Lage

Baujahr: 1987

Letzte Sanierung: 2003

Wohnfläche: ca. 115 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 1.380 m<sup>2</sup>

Anzahl der Räume: 6

Anzahl der Geschosse: 1

Anzahl der Stellplätze: 1 (Garage)

Erdgeschoss:

1 Schlafzimmer, 1 Küche

Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse

Badezimmer mit Badewanne und Fenster

Dachgeschoss:

Badezimmer mit Dusche und Fenster

3 Schlafzimmer

voll unterkellert

weitere Stauräume, Heizungsraum sowie Hauswirtschaftsraum im UG

Fußboden: Fliesen, Laminat

**Objektnummer: 25254227 - 99444 Blankenhain / Tromlitz**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage der Stadt Blankenhain im Weimarer Land und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld. Die Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und zeichnet sich durch kurze Wege sowie eine gute Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens aus.

Blankenhain verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Buslinien verbinden die Stadt regelmäßig mit den umliegenden Orten sowie mit den nahegelegenen Städten Weimar, Erfurt und Apolda, wodurch die Lage auch für Pendler attraktiv ist. Ergänzend besteht eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz.

Im Bereich Bildung stehen vor Ort mehrere Kindertagesstätten sowie Schulen zur Verfügung, die eine wohnortnahe Betreuung und schulische Ausbildung ermöglichen. Weiterführende Bildungs- und Hochschulangebote befinden sich in den gut erreichbaren Städten Weimar und Erfurt.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist durch Supermärkte, Bäckereien, Einzelhandelsgeschäfte sowie gastronomische Angebote im Stadtgebiet sichergestellt. Auch die medizinische Versorgung ist gut ausgebaut: In Blankenhain befinden sich Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen sowie Apotheken, während Krankenhäuser und spezialisierte medizinische Einrichtungen in den umliegenden Städten erreichbar sind.

Die naturnahe Umgebung mit Wäldern, Rad- und Wanderwegen sowie die vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten tragen zusätzlich zur hohen Wohn- und Lebensqualität dieser Lage bei.

Objektnummer: 25254227 - 99444 Blankenhain / Tromlitz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 115.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25254227 - 99444 Blankenhain / Tromlitz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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