

Utzberg

Idyllisches Zuhause zwischen Erfurt und Weimar

Objektnummer: 25254125



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131,75 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 603 m²

Objektnummer: 25254125 - 99428 Utzberg

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

Objektnummer: 25254125 - 99428 Utzberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25254125
Wohnfläche	ca. 131,75 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1954
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	289.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	1996
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25254125 - 99428 Utzberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	29.04.2035
Befeuernng	Solar

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	108.58 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 25254125 - 99428 Utzberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25254125 - 99428 Utzberg

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



www.von-poll.com/weimar



Objektnummer: 25254125 - 99428 Utzberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25254125 - 99428 Utzberg

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 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



Objektnummer: 25254125 - 99428 Utzberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25254125 - 99428 Utzberg

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



Objektnummer: 25254125 - 99428 Utzberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25254125 - 99428 Utzberg

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



www.von-poll.com/weimar



Objektnummer: 25254125 - 99428 Utzberg

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



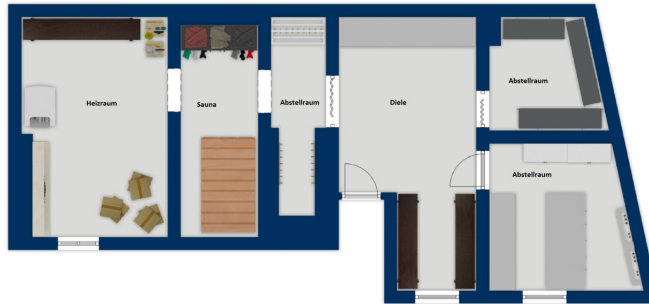
VON POLL IMMOBILIEN Shop Weimar
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar
weimar@von-poll.com



Objektnummer: 25254125 - 99428 Utzberg

Grundrisse





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: 25254125 - 99428 Utzberg

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus wurde im Jahr 1954 erbaut und 1996 umfangreich modernisiert, wodurch es eine perfekte Kombination aus Charme und Komfort bietet. Das großzügige Grundstück von ca. 603 m² bietet genug Platz zur Entfaltung und Entspannung. Die Wohnfläche umfasst ca. 132 m², welche sich über zwei Etagen verteilt. In der Hochparterre befinden sich eine funktionale Küche, mit Zugang zur Terrasse, ein Badezimmer, mit Terrassenaustritt, sowie ein Gästezimmer und ein Schlafzimmer, welches vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der großzügige Wohnbereich im Dachgeschoss besticht durch seinen gemütlichen Kamin und der freiliegenden Holzbalkendecke, sowie durch den direkten Zugang zum Balkon, der dank seiner Südausrichtung ideal für sonnige Stunden im Freien geeignet ist. Das Haus verfügt insgesamt über 4 Zimmer, ein Badezimmer, ein kleines Bad mit WC und Dusche, welche für ausreichend Platz und Komfort sorgen. Für Ihr Fahrzeug stehen vor dem Haus eine großzügige Garage zur Verfügung. Das Haus wurde stets gepflegt und ist in einem guten Zustand. Die Kombination aus dem ausgebauten Dachgeschoss, der ruhigen Lage und den modernen Annehmlichkeiten macht dieses Einfamilienhaus zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage suchen. Optional kann ein Gartengrundstück mit einer Fläche von ca. 1.500 m² erworben werden, welches sich nur ca. 300 m entfernt vom Haus befindet. Dieses Grundstück kann man für 5.000 € zusätzlich erwerben, was für Gartenliebhaber, oder als Rückzugsort im Grünen, bestens geeignet ist. 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: 25254125 - 99428 Utzberg

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus mit Grundstück in Utzberg

Baujahr: 1954

Modernisierung: 1996

Wohnfläche: ca. 132 m²

Grundstück: ca. 603 m²

Balkon mit Südausrichtung

Badezimmer mit Tageslicht, Dusche und Badewanne

kleines Bad mit WC und Dusche

Wohnbereich mit Kamin und Balkon im Dachgeschoss

Teppichboden, Fliesen, Laminat

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Garage mit Stellplatz vor Garage

PV-Anlage Baujahr 2007 mit ca. 5.6 kW

Heizung: Elektro

optional: Gartengrundstück mit Streuobstwiese, ca. 1.500 m² in ca. 300 m Entfernung für
5.000 €

Objektnummer: 25254125 - 99428 Utzberg

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, naturnahen Lage in der Gemeinde Grammetal. Utzberg ist ein Ortsteil, umgeben von Feldern und Wäldern, und bietet eine angenehme Atmosphäre. Die geringe Bebauungsdichte sorgt für eine hohe Lebensqualität und Ruhe, während gleichzeitig die Nähe zu größeren Städten gewährleistet bleibt. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das Verkehrsnetz: Der Bahnhof in Hopfgarten ist mit dem Bus in wenigen Minuten erreichbar. Der Bus verkehrt mehrmals täglich und stellt eine bequeme Verbindung zu weiterführenden Zielen dar, etwa nach Weimar oder Erfurt. Die B7 sorgt zudem für eine schnelle Anfahrt nach Weimar (ca. 10 Minuten Fahrzeit) und Erfurt (ca. 20 Minuten Fahrzeit), was sowohl für Pendler als auch für Freizeitaktivitäten eine gute Erreichbarkeit gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in der nahen Umgebung. Darüber hinaus laden zahlreiche Wander- und Radwege in der idyllischen Umgebung zu Freizeitaktivitäten und Erholung ein. Diese Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Verkehrsanbindung macht die Lage des Hauses besonders attraktiv für Familien und Pendler gleichermaßen.

Objektnummer: 25254125 - 99428 Utzberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 108.58 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25254125 - 99428 Utzberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20 Weimar

E-Mail: weimar@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com