

Rudolstadt / Catharinau

# Ein Haus für die ganze Familie- klein aber fein!

**Objektnummer: 26473001**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 145.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 658 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

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

Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Auf einen Blick

Objektnummer	26473001	Kaufpreis	145.300 EUR
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1938		
		Modernisierung / Sanierung	2021
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	25.03.2036	Endenergiebedarf	234.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Die Immobilie



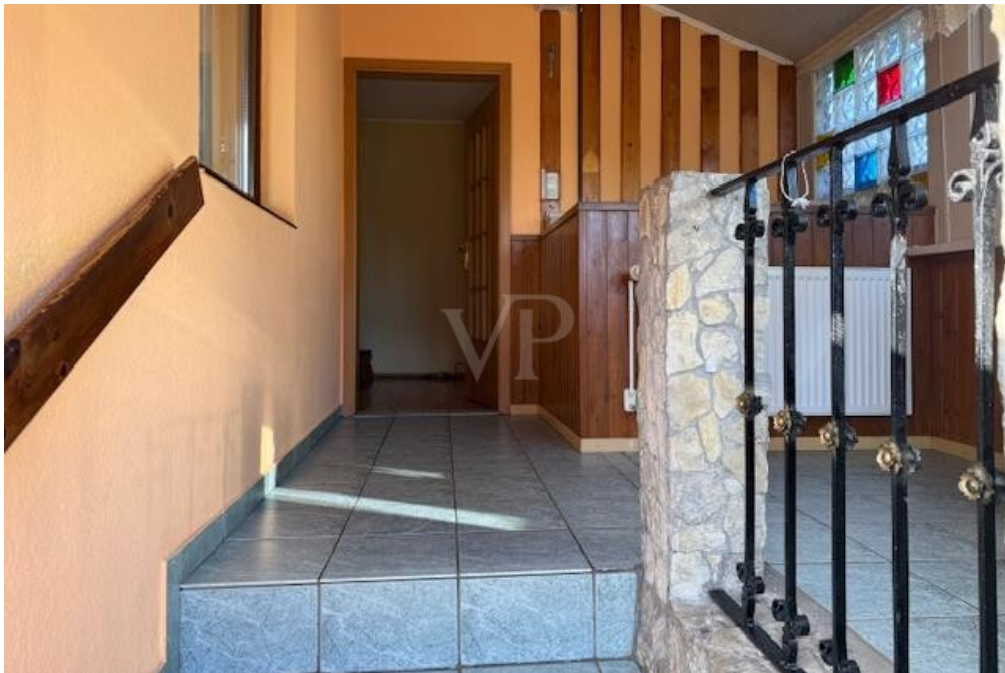
Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Die Immobilie



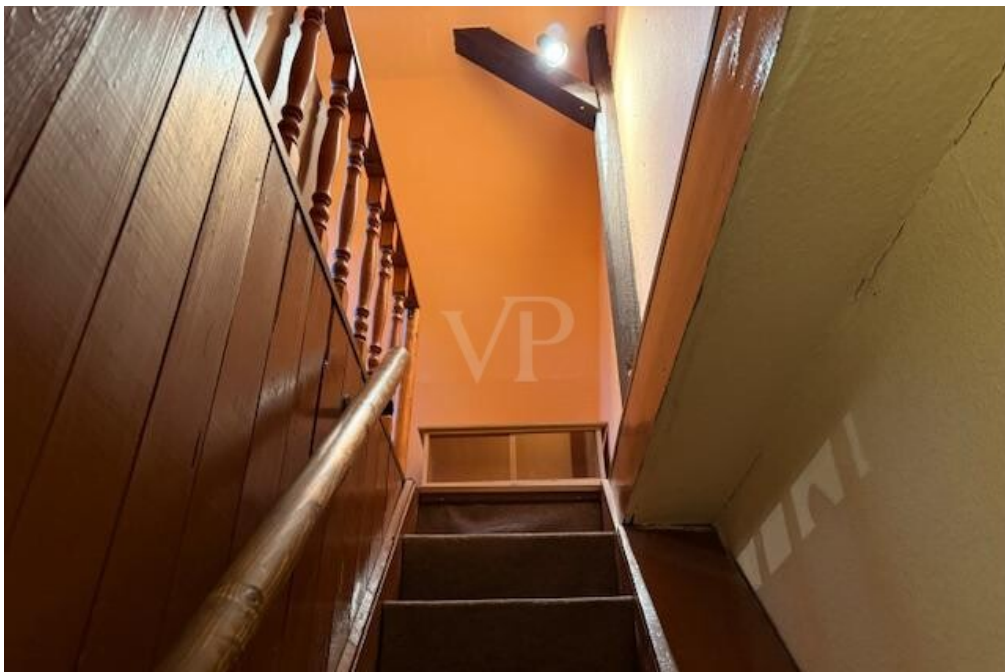
Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Die Immobilie



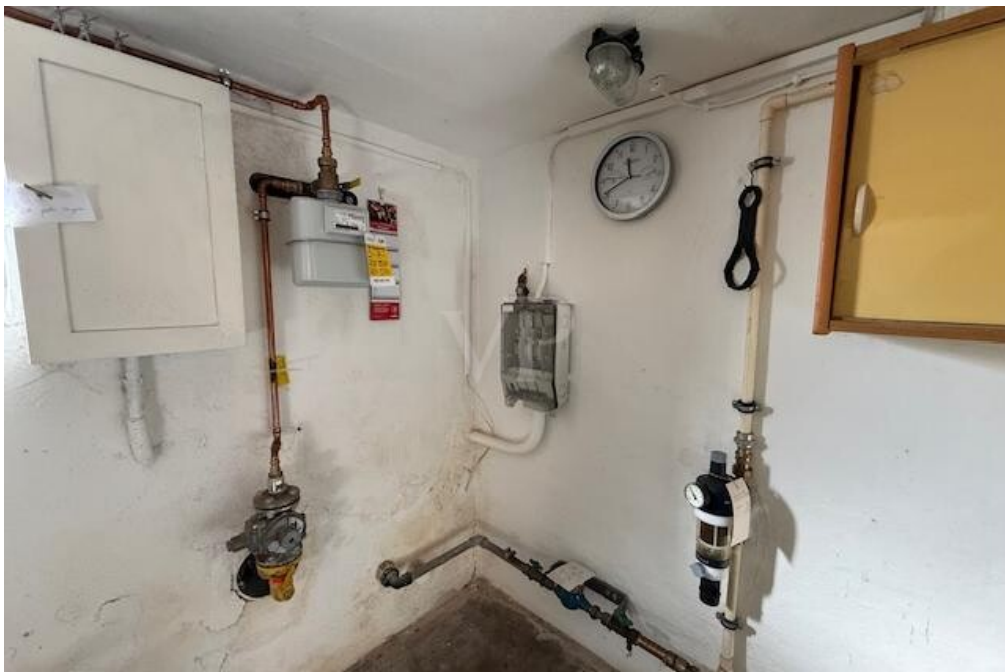
Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Die Immobilie



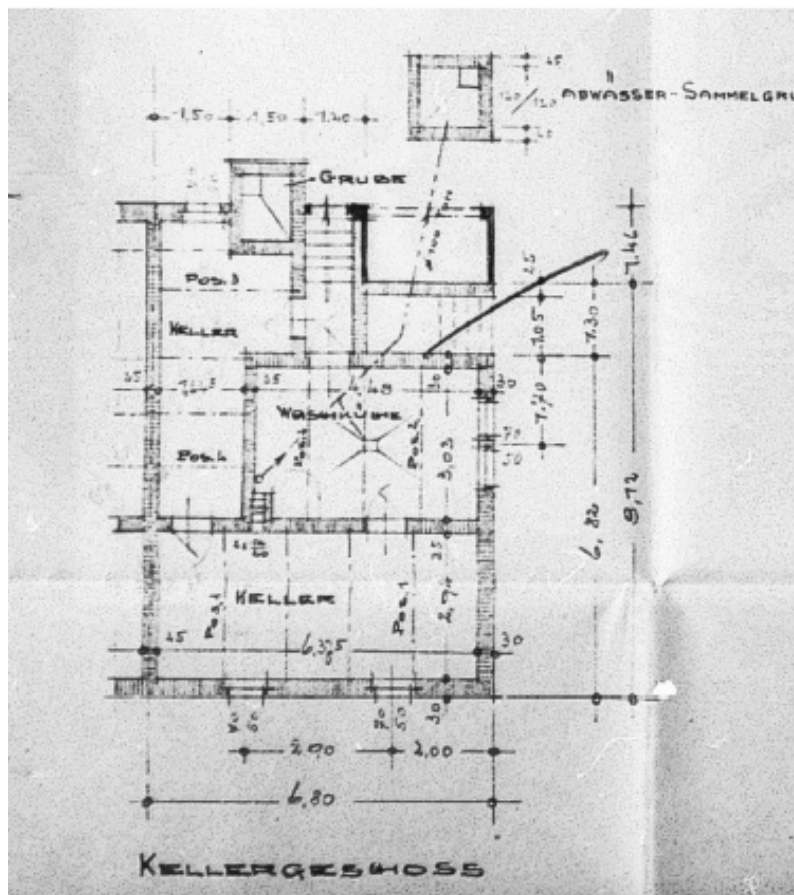
**Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Grundrisse





**Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte und vollunterkellerte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1938 mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 658 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich in einem guten Erhaltungszustand und zeichnet sich durch eine ansprechende Kombination aus traditionellem Baujahr und kontinuierlicher Instandhaltung aus. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet damit eine solide Grundlage für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Heizung wurde 2021 modernisiert.

Die Gesamtfläche des Hauses verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer, die eine flexible Nutzung erlauben. Ob als Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum – die Aufteilung schafft Raum für individuelle Wohnideen. Ein Badezimmer rundet das Raumangebot ab und sorgt für Komfort im Alltag.

Die Doppelhaushälfte verspricht mit ihren ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen angenehmen Lebensmittelpunkt für verschiedene Lebenssituationen. Der gepflegte Zustand des Hauses unterstreicht den wertigen Gesamteindruck und schafft eine solide Basis für sofortiges Einziehen oder schrittweise Modernisierungen.

Das großzügige Grundstück bietet mit rund 658 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung des Außenbereichs, sei es für Gartenfreunde, als Spielfläche oder zur Realisierung von Freizeitaktivitäten im Freien. Die Doppelhaushälfte überzeugt zudem durch die ruhige Lage im Wohnumfeld und den traditionell gewachsenen Charakter aus dem Baujahr 1938. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und bietet eine lebenswerte Atmosphäre.

**Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

## Ausstattung und Details

Der Glasfaseranschluss befindet sich zur Zeit im Bau und wird voraussichtlich Ende 2026 fertiggestellt.

**Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, gut angebundenen Wohnlage nahe dem Zentrum von Rudolstadt, im innerstädtischen Bereich und in unmittelbarer Umgebung zu öffentlichen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Zentrale Punkte wie Marktplatz, Rathaus und weitere öffentliche Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Rudolstadt gehört zum Landkreis Saalfeld-Rudolstadt in Thüringen und verbindet historische Stadtkultur mit moderner Infrastruktur.

Überregionale Anbindungen erfolgen über die A4 Erfurt/Weimar oder die A9 (Ausfahrt Triptis) via B85 sowie die B90 und A71 und weitere Landesstraßen. In der Region bestehen gut ausgebaute Verbindungsstraßen zu umliegenden Städten wie Saalfeld, Pöbneck, Weimar, Erfurt und Jena.

Rudolstadt ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Bus- und Bahnverbindungen bestehen zum Bahnhof Rudolstadt, mit Verbindungen nach Saalfeld, Jena und Erfurt. Je nach Wochentag variieren Fahrpläne.

Kurze Wege zu zentralen Punkten Rudolstadts, gute Anbindungen innerstädtischer Haltestellen ermöglichen flexible Mobilität per Bus oder zu Fuß.

**Objektnummer: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Morys

---

Marktstraße 37, 07407 Rudolstadt

Tel.: +49 3672 - 12 55 696

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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