

Niederroßla

# Bauernhaus in Niederroßla

Objektnummer: 26254110



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

**KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 217 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla**

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

Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Auf einen Blick

Objektnummer	26254110	Kaufpreis	125.000 EUR
Wohnfläche	ca. 146 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	1920		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.07.2035
Befuerung	Öl

Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	<b>349.57 kWh/m²a</b>
Energie-Effizienzklasse	<b>H</b>
Baujahr laut Energieausweis	<b>1920</b>

Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## 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



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## 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: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie



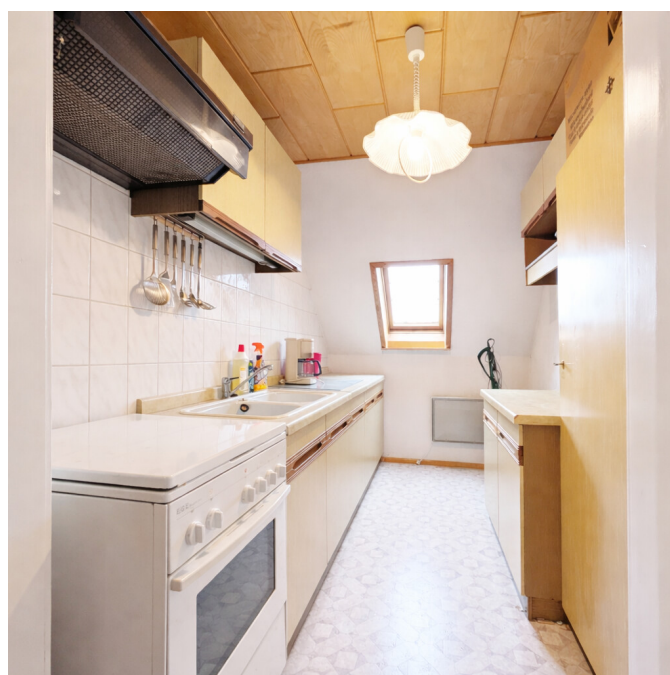
Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

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



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## 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: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla

## Die Immobilie

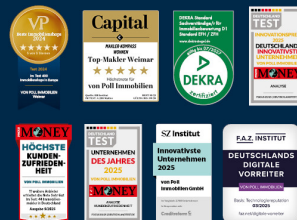


Professionell, ausgezeichnet und  
bundesweit vernetzt.

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

**Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügig geschnittene Wohnhaus aus dem Jahr 1920 bietet viel individuelles Gestaltungspotenzial. Die Räume sind hell und gut proportioniert, wodurch sich auf beiden Etagen ein angenehmes, offenes Wohngefühl entfaltet.

Im Erdgeschoss bildet das ca. 37 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer den zentralen Mittelpunkt des Hauses. Die großzügig geschnittene Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und für gemeinsame Mahlzeiten. Das helle Tageslichtbad ist mit zwei Waschbecken, einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet. Ein separates Gäste-WC rundet die funktionale und durchdachte Raumaufteilung ab.

Das Obergeschoss überzeugt mit zwei großen Wohnräumen mit ca. 19 m<sup>2</sup> sowie einem weiteren Zimmer mit ca. 12 m<sup>2</sup>. Eine zusätzliche Dusche und eine kleine Küche eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach bis hin zu einer individuellen Familienlösung.

Der Dachboden ist derzeit nicht ausgebaut, bietet mit ca. 66 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche aber hervorragendes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder Stauraum.

Die Immobilie verfügt über eine ca. 35 m<sup>2</sup> große Teilunterkellerung. Seitlich am Wohnhaus befinden sich links und rechts jeweils eine Garage. Die rechte Garage ist etwas kleiner und eignet sich ideal als Werkstatt oder Lagerfläche. Die linke Garage ist großzügig und lang geschnitten, umfasst rund 22 m<sup>2</sup> und wurde zuletzt ebenfalls als Lager- und Werkstattfläche genutzt.

Im Jahr 1998 wurde ein Waschhaus und ein Mehrzweckraum im Innenhof neu gebaut.

Der teilweise überdachte Innenhof schafft zusätzlichen, witterungsgeschützten Raum und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie.

Die Fenster und Türen sind aus Holz gefertigt, im Erdgeschoss wechseln sich Naturstein- und Parkettböden ab, im Obergeschoss sorgt Parkett für eine warme und hochwertige Atmosphäre.

Das Gebäude befindet sich in einem bewohnbaren, aber modernisierungsbedürftigen Zustand, der den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit gibt, eigene Akzente zu setzen und die Immobilie nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

**Für weitere Informationen stellen Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Daten, damit wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen können.**

**Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar**

**Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla**

## **Ausstattung und Details**

**Bauernhaus in Niederroßla**

**Baujahr: 1920**

**Wohnfläche: 146 m<sup>2</sup>**

**Grundstück: 217 m<sup>2</sup>**

**Zimmer: 5**

**Sanierungen / Modernisierungen**

**1960-1980: diverse Ausbau- und Umbaumaßnahmen**

**ca. 1960: Aufstockung der 1. Etage, Dachstuhl neu, Räume neu gestaltet**

**ca. 1984: Umbau Erdgeschoss (u.a. Fußböden, Fenster, Stromleitungen)**

**ca. 1993: Ölheizung & Umbau Küche**

**ca. 1998: Innenhof Neubau Sommerküche / Waschhaus & Mehrzweckraum**

**ca. 1999: Dacheindeckung neu**

**ca. 2003: Überdachung Eingangsbereich**

**ca. 2004: Neugestaltung Bad und Küche im 1. OG (u.a. Sanitäre Anlagen, Elektrik, Dachfenster)**

**ca. 2010: Überdachung und Trennwand mit Tür im Innenhof**

**Aufteilung**

**EG:**

**-Wohnzimmer 37 m<sup>2</sup>**

**-Küche 18 m<sup>2</sup>**

**-Badezimmer mit Wanne und Dusche**

**- Gäste WC**

**OG:**

**-2 große Wohnräume mit je 19 m<sup>2</sup>**

**- Zimmer mit 12 m<sup>2</sup>**

**-Badezimmer mit Dusche**

**- Küche**

**Dachboden:**

**-nicht ausgebaut**

**-Lager**

**-Nettogrundfläche (ab 1,50 m Höhe) ca. 40 qm, Bruttogrundfläche ca. 66 qm**

**Keller:**

**-3 Räume**

**-Heizung, Tank, Vorratsraum mit ca. 35 m<sup>2</sup>**

**Anbauten:**

**- Raum als Garage & Werkstatt ca. 22m<sup>2</sup>**

**- Waschhaus & Mehrzweckraum**

- kleine Garage – als weitere Lagerfläche

**Innenhof:**

- zum Teil überbaut

**Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in Niederroßla, einem gewachsenen Ortsteil der Stadt Apolda im Landkreis Weimarer Land. Das Bauernhaus liegt in einer ruhigen, innerörtlichen Wohnstraße mit überwiegend historischer Bausubstanz und gepflegter Nachbarschaft – ideal für Käufer, die dörflichen Charme mit stadtnaher Infrastruktur verbinden möchten. Die Umgebung ist geprägt von ländlicher Ruhe und kurzen Wegen ins Grüne. Spazier- und Radwege, Felder und Wiesen befinden sich in direkter Nähe und unterstreichen den naturnahen Charakter der Lage.

Niederroßla zeichnet sich durch seine gute Anbindung aus: Apolda ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote.

Eine Busanbindung besteht im Ort bzw. in unmittelbarer Nähe und verbindet Niederroßla mit Apolda sowie den umliegenden Gemeinden. Der Bahnhof Apolda bietet regelmäßige Zugverbindungen, unter anderem in Richtung Weimar, Erfurt, Jena und Leipzig.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen B87 und B7 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Weimar und Jena. Der Autobahnanschluss A4 (Anschlussstelle Apolda bzw. Weimar) ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und ermöglicht eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz.

**Objektnummer: 26254110 - 99510 Niederroßla**

## **Weitere Informationen**

**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: 26254110 - 99510 Niederroßla**

## **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)**