

**Mechelroda**

# Einfamilienhaus mit großem Garten zwischen Weimar und Jena

**Objektnummer: 26254109**



**KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 868 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26254109 - 99441 Mechelroda**

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

Objektnummer: 26254109 - 99441 Mechelroda

## Auf einen Blick

Objektnummer	26254109	Kaufpreis	99.000 EUR
Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1896	Modernisierung / Sanierung	1994
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 217 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26254109 - 99441 Mechelroda

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	424.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.11.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1896

Objektnummer: 26254109 - 99441 Mechelroda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254109 - 99441 Mechelroda

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



Objektnummer: 26254109 - 99441 Mechelroda

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

Objektnummer: 26254109 - 99441 Mechelroda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254109 - 99441 Mechelroda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254109 - 99441 Mechelroda

## 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



Objektnummer: 26254109 - 99441 Mechelroda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254109 - 99441 Mechelroda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254109 - 99441 Mechelroda

## 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: 26254109 - 99441 Mechelroda

## 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](mailto:weimar@von-poll.com)

Objektnummer: 26254109 - 99441 Mechelroda

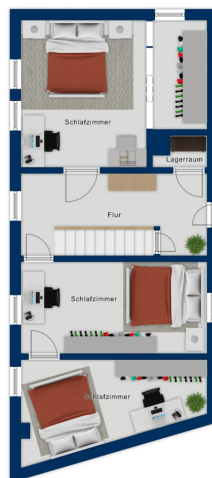
## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Planlage, nicht maßstabes

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Planlage, nicht maßstabes



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: 26254109 - 99441 Mechelroda**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1896. Es bietet eine Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 849 m<sup>2</sup> großen Grundstück zwischen Weimar und Jena.

Die Immobilie spricht all jene an, die ein Haus mit Entwicklungspotenzial suchen und eigenen Gestaltungsideen Raum geben möchten. Der Zustand des Hauses ist sanierungsbedürftig, wodurch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und Anpassung an persönliche Wünsche entstehen.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, die sich auf die unterschiedlichen Bereiche der Immobilie verteilen. Dabei stehen zweieinhalb Schlafzimmer zur Verfügung, die sowohl als Kinderzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein großzügiges Wohnzimmer schafft in Verbindung mit dem separaten Esszimmer viel Platz für Zusammenkünfte und gemütliche Stunden. Die Küche ist funktional gestaltet und man gelangt von hier aus direkt in den schönen Garten. Die praktische Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, sowie einer Badewanne ausgestattet und sollte, je nach Anspruch, erneuert werden.

Darüber hinaus gibt es einen nicht ausgebauten Spitzboden, der weitere Ausbau- oder Lagerreserven eröffnet, sowie einen Heizungsraum mit angrenzendem Lager. Einen weiteren kleinen Dachboden bildet der Anbau mit seinem angesetzten Schleppdach und bietet zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Für die Wärmeversorgung sorgt eine zentrale Ölheizung, die im Zuge der letzten Modernisierung im Jahr 1994 installiert wurde. Somit sollten

Modernisierungsmaßnahmen in Erwägung gezogen werden, um den aktuellen Energieanforderungen zu entsprechen.

Der Außenbereich umfasst einen weitläufigen Garten, der Freizeitgestaltung, Bepflanzung oder Erholungsphasen im Grünen ermöglicht.

Eine Scheune und der alten Hühnerstall, sowie eine Garage bieten zusätzliche Nutzfläche beispielsweise für Geräte, Hobbys oder Fahrzeuge. In der Scheune befindet sich der Zugang zu einem kleinen Gewölbekeller.

Das Grundstück selbst eröffnet viel Fläche für zukünftige Projekte und bietet Rückzugsräume für unterschiedliche Ansprüche.

Die Lage des Hauses zwischen Weimar und Jena sichert eine umfassende Infrastruktur in der näheren Umgebung und verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus richtet sich vor allem an Interessenten, die den Charme eines Gebäudes aus der Zeit um 1900 schätzen und sich vorstellen können, durch Renovierungsmaßnahmen ein neues Wohngefühl zu schaffen. Der bauliche Zustand erfordert die Bereitschaft zu Investitionen, bietet im Gegenzug aber viel Freiraum für individuelle Lösungen.

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: 26254109 - 99441 Mechelroda**

## Ausstattung und Details

Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus zwischen Weimar und Jena

- Baujahr: ca. 1896
- Wohnfläche: ca. 117 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 849 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Zimmer: 5
- Zustand: sanierungsbedürftig

Zimmer:

1 Wohnzimmer

1 Esszimmer

1 Küche

2,5 Schlafzimmer

1 Speisekammer

1 Badezimmer mit Dusche & Badewanne

Spitzboden (nicht ausgebaut)

Heizungsraum mit Lager

Außenbereich:

Garten

Nebengelass

Garage

**Objektnummer: 26254109 - 99441 Mechelroda**

## Alles zum Standort

Mechelroda ist ein ruhiger und ländlich geprägter Ortsteil der Gemeinde Mellingen im Landkreis Weimarer Land in Thüringen. Der Ort überzeugt durch seine naturnahe Lage sowie durch eine angenehme, dörfliche Wohnatmosphäre und eignet sich ideal für alle, die entspanntes Wohnen im Grünen schätzen.

Die Gemeinde Mellingen sowie die nahegelegene Kulturstadt Weimar sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Schulen, Kindergärten und vielfältigen Freizeitangeboten. Auch die Landeshauptstadt Erfurt sowie Jena sind durch die verkehrsgünstige Lage gut angebunden und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Schulbusse verkehren an Schultagen wochentags zwischen Mechelroda und den umliegenden Orten bzw. der Schule. Die Linienverläufe und -zeiten sind dabei auf die Schulzeiten abgestimmt, wie es bei ländlichen Schülerbeförderungen üblich ist (frühmorgens Hin- und nachmittags Rückfahrten).

Mechelroda selbst ist geprägt von einer gewachsenen Dorfstruktur mit Einfamilienhäusern, landwirtschaftlichen Flächen und viel Grün. Die umliegende Landschaft lädt zu Spaziergängen, Rad- und Wandertouren ein und bietet einen hohen Erholungswert. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und der Nähe zu urbanen Zentren macht Mechelroda zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Paare und Naturliebhaber.

**Objektnummer: 26254109 - 99441 Mechelroda**

## Weitere Informationen

**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.

Als weiteres Serviceangebot möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass VON POLL FINANCE Sie bei Ihrer Immobilienfinanzierung unterstützt und die für Sie optimale Finanzierungslösung erarbeitet.

**Objektnummer: 26254109 - 99441 Mechelroda**

## 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)