Blankenhain

Einfamilienhaus mit großem Balkon in ruhiger Stadtlage

Objektnummer: 25254102

KAUFPREIS: 118.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 132,75 m^2 • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 92 m^2

Objektnummer: 25254102 - 99444 Blankenhain

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

Objektnummer: 25254102 - 99444 Blankenhain

Auf einen Blick

Objektnummer	25254102
Wohnfläche	ca. 132,75 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1900

Kaufpreis	118.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 138 m²
Ausstattung	Kamin, Balkon

Objektnummer: 25254102 - 99444 Blankenhain

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	18.07.2032
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	266.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25254102 - 99444 Blankenhain

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com/weimar

Objektnummer: 25254102 - 99444 Blankenhain

Die Immobilie

Objektnummer: 25254102 - 99444 Blankenhain

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25254102 - 99444 Blankenhain

Die Immobilie

Objektnummer: 25254102 - 99444 Blankenhain

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25254102 - 99444 Blankenhain

Die Immobilie

Objektnummer: 25254102 - 99444 Blankenhain

Die Immobilie

Objektnummer: 25254102 - 99444 Blankenhain

Die Immobilie

Objektnummer: 25254102 - 99444 Blankenhain

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25254102 - 99444 Blankenhain

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Professionell, ausgezeichnet und bundesweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine **exklusive und professionelle** Marktpreis-einschätzung Ihrer Immobilie an.

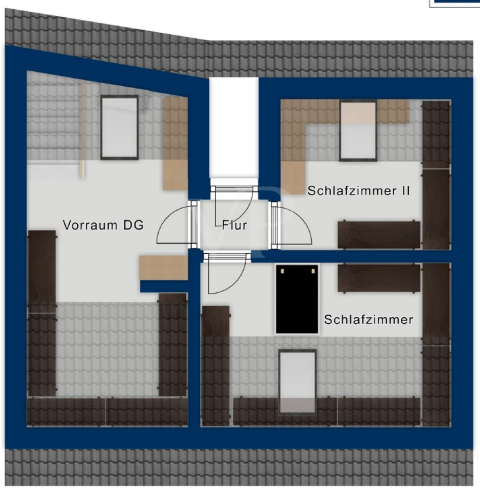
Kontaktieren Sie uns unter:
T.: 03643 - 46 86 58 6

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

Objektnummer: 25254102 - 99444 Blankenhain

Grundrisse

Dachgeschoss



Erdgeschoss

Obergeschoss

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: 25254102 - 99444 Blankenhain

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes Stadthaus, welches um ca. 1900 errichtet wurde. Es befindet sich in einer ruhigen Lage von Blankenhain und bietet Ihnen ca. 133 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 92 m².

Die Immobilie bietet Ihnen eine durchdachte Raumaufteilung und eine gelungene Kombination aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten. Auf der Rückseite des Hauses befindet sich im Obergeschoss ein großzügiger Balkon, der Ihnen zusätzlichen Raum für Entspannung und Erholung im Freien bietet.

Ein Abstell- und Lagerraum für Brennstoffe und Mülltonnen befindet sich im kleinen Innenhof.

Im Inneren des Hauses erwarten Sie zwei helle und geräumige Vollgeschosse, welche jeweils über separate Küchen verfügen. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und bietet zusätzlichen Wohnraum. Dieser könnte als Studio, Büro oder Hobbyraum genutzt werden.

Die Elektroheizung, in Form von Nachtspeicheröfen, sorgt zuverlässig für wohlige Wärme, während die Umluftöfen im Unter- und Obergeschoss auch an kühleren Abenden eine gemütliche Atmosphäre bieten.

Die beiden Badezimmer sind jeweils mit einer Badewanne und Tageslichtfenstern ausgestattet.

Zusammengefasst bietet dieses Haus genug Raum für Ihre individuellen Gestaltungswünsche und dennoch genug Platz für die ganze Familie.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen die zahlreichen Vorzüge dieser Immobilie vor Ort zeigen zu dürfen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das Kontaktformular.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

Objektnummer: 25254102 - 99444 Blankenhain

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus mit großem Balkon in ruhiger Stadtlage
- Baujahr Gebäude 1900
- Wohnfläche ca. 133 m²
- Grundstücksfläche ca. 92 m²

3 Etagen (EG - OG - DG)
6 Zimmer zur individuellen Gestaltung
2 Badezimmer mit Fenster und Badewanne
großer Balkon hinter dem Haus ca. 10 m²
kleiner Innenhof mit Abstellabteil für Mülltonnen bzw. Fahrräder
Dachboden ausgebaut für Wohnzwecke
Zustand: modernisiert
Nachtspeicher Heizung & Umluftofen
Bodenbelag: Laminat, Teppich, Fließen
Fenster: 2-fach-Verglasung

Objektnummer: 25254102 - 99444 Blankenhain

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage der Stadt Blankenhain im Landkreis Weimarer Land, Thüringen. Blankenhain ist eine gewachsene Kleinstadt mit historischem Charme und bietet eine hervorragende Infrastruktur für den täglichen Bedarf. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, eine Bäckerei, Schulen sowie die Helios Privatklinik, was die Lage besonders attraktiv für Familien, Senioren und Berufstätige macht.

Das Wohnumfeld ist ruhig und überwiegend von gepflegter Einfamilienhausbebauung geprägt. Nur wenige Gehminuten entfernt laden das Schloss Blankenhain und die Stadtkirche St. Severi zu kulturellen Erkundungen und Spaziergängen ein. Die charmante Altstadt mit ihren kleinen Geschäften und Cafés schafft eine angenehme Atmosphäre und macht das Leben in Blankenhain besonders lebenswert.

Verkehrstechnisch ist der Standort sehr gut angebunden: Über die nahegelegene Bundesstraße B85 erreichen Sie Weimar in etwa 20 Minuten und Rudolstadt in rund 25 Minuten mit dem Auto. Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gut erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in umliegende Orte sowie nach Weimar, Bad Berka, Magdala und Kranichfeld.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im rund 10 Kilometer entfernten Bad Berka und ist in ca. 10–15 Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar. Von dort aus bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Weimar, Erfurt und Kranichfeld. Für Pendler ist somit auch der Anschluss an den Regional- und Fernverkehr problemlos gegeben.

Insgesamt bietet die Lage in Blankenhain eine ideale Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen, urbaner Nahversorgung und solider Verkehrsanbindung – sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs.

Objektnummer: 25254102 - 99444 Blankenhain

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.7.2032.
Endenergiebedarf beträgt 266.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.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: 25254102 - 99444 Blankenhain

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com