

Magdala

# Terraced house with terrace and garden in a quiet location

Property ID: 25254204



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

PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 220 m<sup>2</sup>

Property ID: 25254204 - 99441 Magdala

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25254204 - 99441 Magdala

## At a glance

|                      |             |                       |                                                                           |
|----------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25254204    | Purchase Price        | 250.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 134 m²  | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof |                       |                                                                           |
| Rooms                | 5           |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 4           |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 1           | Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Year of construction | 1996        | Construction method   | Solid                                                                     |
|                      |             | Equipment             | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen                                       |

Property ID: 25254204 - 99441 Magdala

## Energy Data

|                                |                   |                                                      |                                |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating   | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas | Final energy consumption                             | 55.60 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 23.02.2028        | Energy efficiency class                              | B                              |
|                                |                   | Year of construction according to energy certificate | 1996                           |



Property ID: 25254204 - 99441 Magdala

## The property



Property ID: 25254204 - 99441 Magdala

## The property

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**

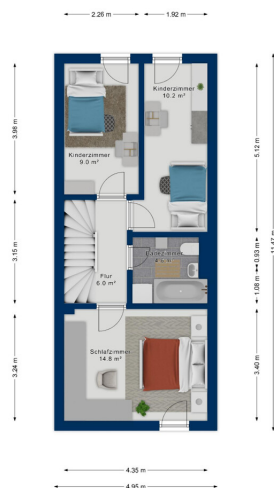


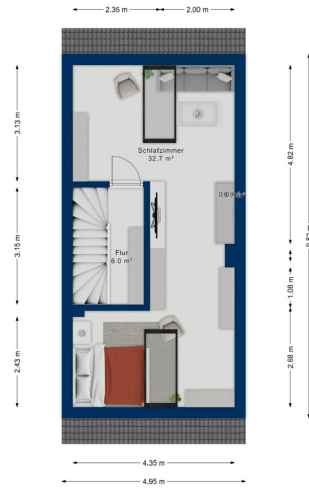
VON POLL IMMOBILIEN Shop Weimar  
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler  
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar  
weimar@von-poll.com



Property ID: 25254204 - 99441 Magdala

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25254204 - 99441 Magdala

## A first impression

This well-maintained terraced house, built in 1996, is situated in a quiet residential area and offers approximately 134 m<sup>2</sup> of living space, ideal for a comfortable home. The house extends over three levels and boasts a well-designed floor plan and bright, inviting rooms. Currently occupied, the property will soon be available for immediate occupancy. The living area forms the heart of the home: the spacious living room with an open-plan kitchen and direct access to the terrace creates a seamless connection between indoors and outdoors. The plot is manageable in size but offers ample space for outdoor relaxation. A total of four bedrooms are available, which can be flexibly used as children's rooms, offices, or guest rooms. The existing fitted kitchen can be purchased from the current tenant for a fee. The bathroom features a bathtub and is in excellent condition. Tiled and laminate flooring create a pleasant living atmosphere while also being easy to maintain. Overall, this terraced house impresses with its practical layout, quiet residential environment, and versatile outdoor space – ideal for anyone looking for a move-in ready home. If we have piqued your interest, we welcome your inquiry and are happy to provide further information and arrange viewing appointments. The energy performance certificate was not available at the time of this advertisement.

Property ID: 25254204 - 99441 Magdala

## Details of amenities

Reihenmittelhaus mit Terrasse und Grundstück in ruhiger Lage

Baujahr: 1996

Wohnfläche: ca. 134 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 220 m<sup>2</sup>

Anzahl der Etagen: 1

4 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer

Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse

offene Küche (Einbauküche gegen Ablöse)

Gäste WC

Speisekammer

Badezimmer mit Wanne

Fußboden: Fliesen, Laminat

Property ID: 25254204 - 99441 Magdala

## All about the location

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage am Ortsrand von Magdala, einer charmanten Kleinstadt im Weimarer Land. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Wohnstraßen und einer naturnahen Landschaft, die Magdala seinen besonderen Charakter verleiht. Trotz der angenehmen Ruhe bietet der Standort eine sehr gute Infrastruktur und kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

### ÖPNV:

Magdala verfügt über eine solide Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die örtlichen Buslinien verbinden den Ort regelmäßig und zuverlässig mit den umliegenden Städten Weimar, Jena und Apolda. Die Haltestellen sind gut erreichbar, sodass sowohl Pendler als auch Schüler von einer unkomplizierten Mobilität profitieren.

### Bildung:

Für Familien mit Kindern bietet Magdala ein attraktives Bildungsangebot. Eine Grundschule sowie Kindertagesstätten befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen sind in den nahegelegenen Städten Weimar und Jena angesiedelt, die dank der guten Verkehrsanbindung schnell erreicht werden können.

### Versorgung:

Die Versorgungslage ist komfortabel: Supermärkte, kleinere Geschäfte, Bäckereien sowie lokale Dienstleister stehen in Magdala zur Verfügung und decken den täglichen Bedarf ab. Ergänzend dazu bieten die größeren Städte der Region ein erweitertes Einkaufs- und Gastronomieangebot.

### Medizin/Gesundheit:

Auch die medizinische Grundversorgung ist gesichert. Allgemeinmediziner, Physiotherapie und Apotheken sind im Ort oder in unmittelbarer Nähe vorhanden. Für weiterführende Facharzttermine oder umfassendere Versorgungsangebote bieten Weimar und Jena – jeweils nur wenige Fahrminuten entfernt – ein breites Spektrum an Gesundheitsdienstleistungen und Kliniken.

Insgesamt kombiniert die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit guter regionaler Erreichbarkeit, verlässlicher Infrastruktur und einem hohen Lebenskomfort – ideal für Familien, Pendler und alle, die naturnah leben und zugleich gut angebunden sein möchten.

Property ID: 25254204 - 99441 Magdala

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 55.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25254204 - 99441 Magdala

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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