

Grammetal

# Einfamilienhaus zwischen Weimar und Erfurt

*Property ID: 25254415*



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

**PURCHASE PRICE: 212.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84,91 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 500 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25254415 - 99428 Grammetal

-  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: 25254415 - 99428 Grammetal

## At a glance

Property ID	25254415	Purchase Price	212.000 EUR
Living Space	ca. 84,91 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 252 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1959		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25254415 - 99428 Grammetal

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25254415 - 99428 Grammetal

## The property



### 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



Property ID: 25254415 - 99428 Grammetal

## The property



Property ID: 25254415 - 99428 Grammetal

## The property



Property ID: 25254415 - 99428 Grammetal

## The property

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



Property ID: 25254415 - 99428 Grammetal

## The property



Property ID: 25254415 - 99428 Grammetal

## The property



Property ID: 25254415 - 99428 Grammetal

## The property



**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



Property ID: 25254415 - 99428 Grammetal

## The property



Property ID: 25254415 - 99428 Grammetal

## The property



Property ID: 25254415 - 99428 Grammetal

## The property



Property ID: 25254415 - 99428 Grammetal

## The property

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



Property ID: 25254415 - 99428 Grammetal

## The property



### Professionell, ausgezeichnet und bундесweit 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



Property ID: 25254415 - 99428 Grammetal

## Floor plans

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25254415 - 99428 Grammetal

## A first impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus, welches um 1959 errichtet wurde, bietet eine attraktive Möglichkeit, die eigenen Wohnideen auf ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu verwirklichen.

Das Gebäude befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 500 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf Gartenfläche und Gestaltungsfreiheit legen.

Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Badezimmer, spricht die Immobilie insbesondere kleine Familien oder Paare an.

Das Objekt gliedert sich in eine klassische Raumaufteilung: Über den Windfang im Erdgeschoss betreten Sie einen zentralen Flur, von dem aus sämtliche Räumlichkeiten bequem erreichbar sind.

Die Küche ist gut dimensioniert und bietet ausreichend Platz. Das direkt angrenzende Zimmer wurde einst als Esszimmer konzipiert, später hat man den Durchgang in das Wohnzimmer verschlossen, um hier mehr Raum zu schaffen.

Das kompakte Wohnzimmer lässt sich gut in eine Oase der Ruhe verwandeln. Ein einfach ausgestattetes Badezimmer, mit Dusche und Badewanne, komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich die zwei Schlafzimmer und das kleine Arbeitszimmer, die Ihnen sowie Ihrer Familie Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Die Zimmer können, je nach Bedarf, unterschiedlich genutzt werden und bieten aufgrund der Raumzuschnitte flexible Einrichtungsmöglichkeiten.

Das Haus präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wodurch Käufer die Möglichkeit haben, die Innenausstattung nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten. Die Ausstattungsqualität ist als einfach zu bezeichnen, was sich sowohl in der Bausubstanz als auch in den vorhandenen Installationen widerspiegelt. Die Zentralheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme und ist funktional integriert.

Zum Haus gehört eine Garage, welche sich jedoch auf einem angrenzenden Fremdgrundstück befindet. Dieses Grundstück wird derzeit von der Gemeinde für 17,00 € pro Jahr gepachtet und bietet zusätzlich ca. 346 m<sup>2</sup> Fläche.

Das zum Verkauf stehende Grundstück besticht durch seine Größe und den damit verbundenen Gestaltungsraum für Gartenliebhaber, Hobbygärtner oder Familien mit Kindern. Hier finden sich vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Erholung oder gemeinsames Gärtnern. Der Außenbereich bietet zugleich Platz für eine Terrasse, Spielgeräte oder eine zukünftige Erweiterung.

Diese Immobilie spricht all jene an, die ein Eigenheim nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Sie eignet sich sowohl als langfristiger Lebensmittelpunkt als auch als Projekt für handwerklich begabte Käufer.

Bei der Erstellung dieser Anzeige lag noch kein Energieausweis vor. Dieser wird nachgereicht.

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

Property ID: 25254415 - 99428 Grammetal

## Details of amenities

Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus zwischen Weimar und Erfurt

- Baujahr: ca. 1959
- Wohnfläche: ca. 85 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 500 m<sup>2</sup>
- Pachtgrundstück: ca. 346 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Zimmer: 5
- Zustand: renovierungsbedürftig

Zimmer:

- 1 Wohnzimmer
- 1 Esszimmer
- 1 Küche
- 2 Schlafzimmer
- 1 Arbeitszimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche & Badewanne

Spitzboden (nicht ausgebaut)

Hauswirtschaftsbereich im KG

Außenbereich:

- Garten
- Nebegelass
- Garage

**Property ID: 25254415 - 99428 Grammetal**

## All about the location

Isseroda ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Weimarer Land in Thüringen und gehört zur Landgemeinde Grammetal. Der Ort selbst bietet dazu eine Grundschule, einen Kindergarten und eine Arztpraxis.

Die verkehrsgünstige Anbindung macht Isseroda besonders attraktiv: Die Kreisstadt Weimar mit ihrem umfangreichen kulturellen Angebot, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinischer Versorgung ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch Erfurt, die Landeshauptstadt Thüringens, liegt nur etwa 15 Kilometer entfernt und ist sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden. Die nahegelegene Bundesstraße B7 sowie der Anschluss an die Autobahn A4 ermöglichen eine schnelle regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Trotz der ruhigen, ländlichen Lage profitieren die Einwohner von einer guten infrastrukturellen Anbindung. Die Region bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege sowie vielfältige Natur- und Kulturlandschaften.

Isseroda verbindet somit die Vorteile des naturnahen Wohnens mit der Nähe zu urbanen Zentren und eignet sich besonders für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Property ID: 25254415 - 99428 Grammetal

## Other information

**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.

Property ID: 25254415 - 99428 Grammetal

## 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)