

Rudolstadt / Catharinau

# Ein Haus für die ganze Familie- klein aber fein!

*Property ID: 26473001*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 145.300 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 658 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

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

Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## At a glance

Property ID	26473001	Purchase Price	145.300 EUR
Living Space	ca. 90 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4		
Bathrooms	1		
Year of construction	1938	Modernisation / Refurbishment	2021
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Garden / shared use

Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	25.03.2036	Final Energy Demand	234.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## The property



Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## The property



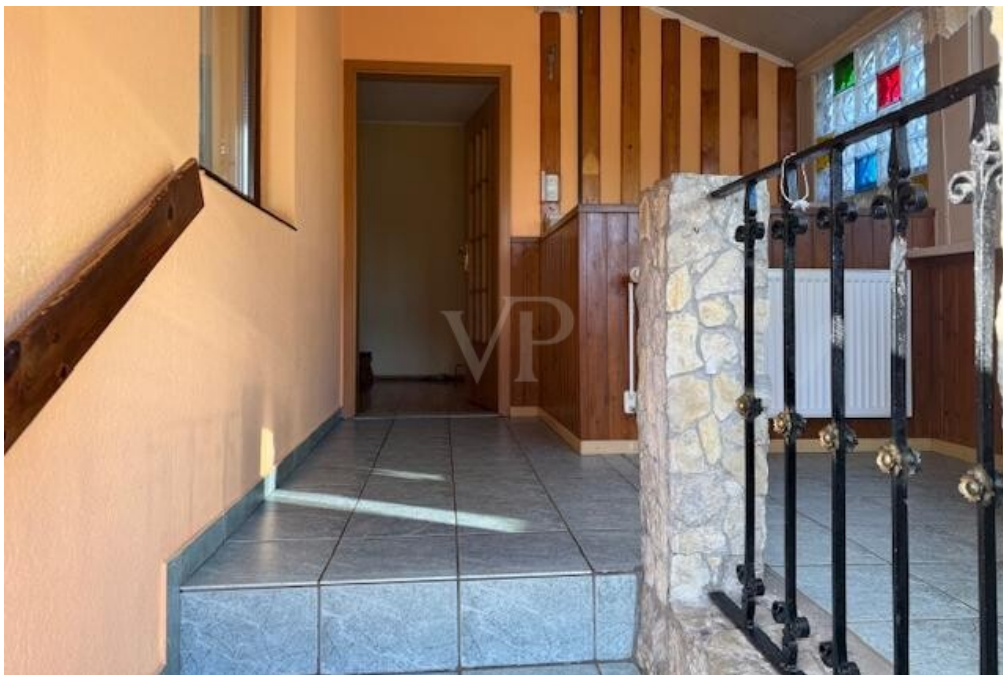
Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## The property



Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## The property



Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## The property



Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## The property



Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## The property



Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## The property



Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## The property



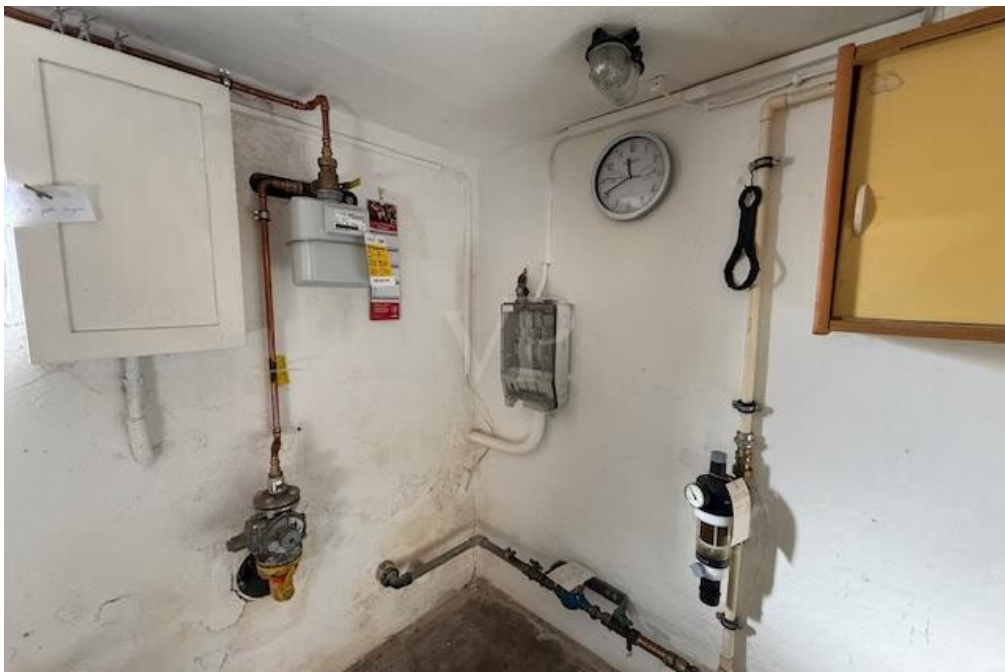
Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## The property



Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## The property



Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## The property



Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## The property

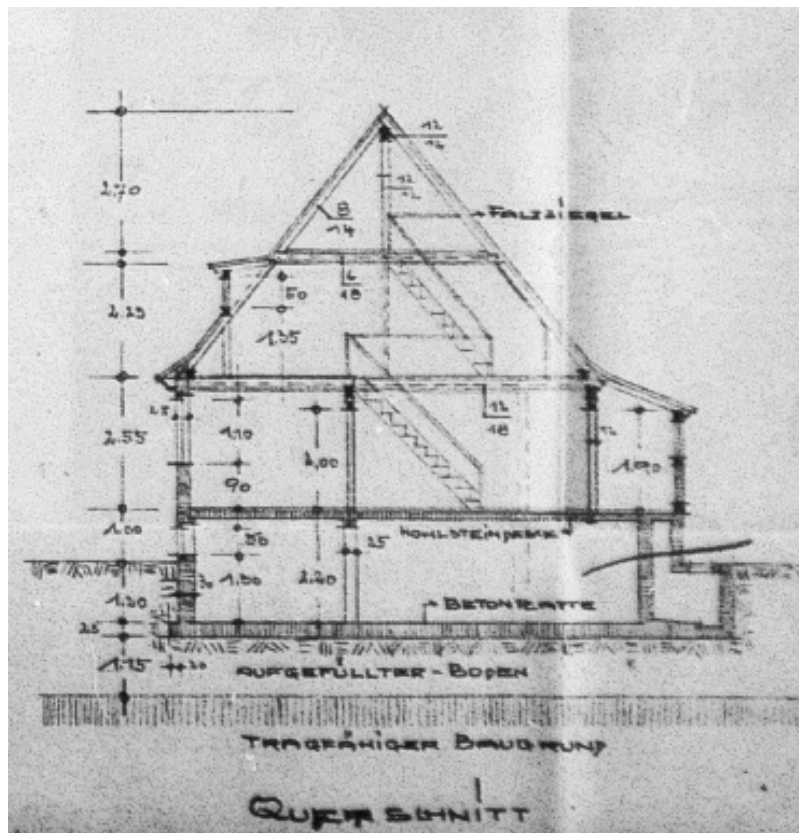


**Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

## The property







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: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

## A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte und vollunterkellerte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1938 mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 658 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich in einem guten Erhaltungszustand und zeichnet sich durch eine ansprechende Kombination aus traditionellem Baujahr und kontinuierlicher Instandhaltung aus. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet damit eine solide Grundlage für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Heizung wurde 2021 modernisiert.

Die Gesamtfläche des Hauses verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer, die eine flexible Nutzung erlauben. Ob als Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum – die Aufteilung schafft Raum für individuelle Wohnideen. Ein Badezimmer rundet das Raumangebot ab und sorgt für Komfort im Alltag.

Die Doppelhaushälfte verspricht mit ihren ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen angenehmen Lebensmittelpunkt für verschiedene Lebenssituationen. Der gepflegte Zustand des Hauses unterstreicht den wertigen Gesamteindruck und schafft eine solide Basis für sofortiges Einziehen oder schrittweise Modernisierungen.

Das großzügige Grundstück bietet mit rund 658 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung des Außenbereichs, sei es für Gartenfreunde, als Spielfläche oder zur Realisierung von Freizeitaktivitäten im Freien. Die Doppelhaushälfte überzeugt zudem durch die ruhige Lage im Wohnumfeld und den traditionell gewachsenen Charakter aus dem Baujahr 1938. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und bietet eine lebenswerte Atmosphäre.

**Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

## Details of amenities

Der Glasfaseranschluss befindet sich zur Zeit im Bau und wird voraussichtlich Ende 2026 fertiggestellt.

**Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

## All about the location

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, gut angebundenen Wohnlage nahe dem Zentrum von Rudolstadt, im innerstädtischen Bereich und in unmittelbarer Umgebung zu öffentlichen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Zentrale Punkte wie Marktplatz, Rathaus und weitere öffentliche Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Rudolstadt gehört zum Landkreis Saalfeld-Rudolstadt in Thüringen und verbindet historische Stadtkultur mit moderner Infrastruktur.

Überregionale Anbindungen erfolgen über die A4 Erfurt/Weimar oder die A9 (Ausfahrt Triptis) via B85 sowie die B90 und A71 und weitere Landesstraßen. In der Region bestehen gut ausgebaute Verbindungsstraßen zu umliegenden Städten wie Saalfeld, Pöbneck, Weimar, Erfurt und Jena.

Rudolstadt ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Bus- und Bahnverbindungen bestehen zum Bahnhof Rudolstadt, mit Verbindungen nach Saalfeld, Jena und Erfurt. Je nach Wochentag variieren Fahrpläne.

Kurze Wege zu zentralen Punkten Rudolstadts, gute Anbindungen innerstädtischer Haltestellen ermöglichen flexible Mobilität per Bus oder zu Fuß.

**Property ID: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marcel Morys

---

Marktstraße 37, 07407 Rudolstadt

Tel.: +49 3672 - 12 55 696

E-Mail: [saalfeld.rudolstadt@von-poll.com](mailto:saalfeld.rudolstadt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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