

Grammetal

Kompaktes Einfamilienhaus in Isseroda

Número de propiedad: 25254415



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 168.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 84,91 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m²**

Número de propiedad: 25254415 - 99428 Grammetal

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25254415 - 99428 Grammetal

De un vistazo

Número de propiedad	25254415	Precio de compra	168.000 EUR
Superficie habitable	ca. 84,91 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2022
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1959	Espacio utilizable	ca. 252 m ²
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25254415 - 99428 Grammetal

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	167.20 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	20.01.2036	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 25254415 - 99428 Grammetal

La propiedad



Número de propiedad: 25254415 - 99428 Grammetal

La propiedad



Número de propiedad: 25254415 - 99428 Grammetal

La propiedad



Número de propiedad: 25254415 - 99428 Grammetal

La propiedad



Número de propiedad: 25254415 - 99428 Grammetal

La propiedad



Número de propiedad: 25254415 - 99428 Grammetal

La propiedad



Die passende Immobilie
schneller finden und
erfolgreich kaufen.



Jederzeit informiert
über die *Wertentwicklung*
der eigenen Immobilie/n.



Immobilienverkauf mit
mehr Transparenz,
Komfort und Erfolg.



Die *optimale*
Finanzierungslösung
für die Wunschimmobilie.



Número de propiedad: 25254415 - 99428 Grammetal

La propiedad



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

Número de propiedad: 25254415 - 99428 Grammetal

Planos de planta



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25254415 - 99428 Grammetal

Una primera impresión

Dieses freistehende Einfamilienhaus, welches um 1959 errichtet wurde, bietet eine attraktive Möglichkeit, die eigenen Wohnideen auf ca. 85 m² Wohnfläche zu verwirklichen.

Das Gebäude befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 500 m² 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 Gaszentralheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme. Der Gas-Brennwertwandkessel wurde erst im Jahre 2022 installiert.

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 m² 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.

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

Número de propiedad: 25254415 - 99428 Grammetal

Detalles de los servicios

Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus zwischen Weimar und Erfurt

- Baujahr: ca. 1959
- Wohnfläche: ca. 85 m²
- Grundstücksfläche: ca. 500 m²
- Pachtgrundstück: ca. 346 m²
- 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

Número de propiedad: 25254415 - 99428 Grammetal

Todo sobre la ubicación

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 Vorzüge des naturnahen Wohnens mit der Nähe zu urbanen Zentren und eignet sich besonders für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Número de propiedad: 25254415 - 99428 Grammetal

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25254415 - 99428 Grammetal

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: weimar@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com