

Apolda / Rödigsdorf

# La maison individuelle - idéale comme maison multigénérationnelle

CODE DU BIEN: 25254111



PRIX D'ACHAT: 280.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 233 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 636 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25254111 - 99510 Apolda / Rödigsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25254111 - 99510 Apolda / Rödigsdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25254111
Surface habitable	ca. 233 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1917
Place de stationnement	4 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	280.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2011
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 517 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25254111 - 99510 Apolda / Rödigsdorf

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	20.01.2031
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	172.90 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1917

CODE DU BIEN: 25254111 - 99510 Apolda / Rödigsdorf

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25254111 - 99510 Apolda / Rödigsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254111 - 99510 Apolda / Rödigsdorf

## La propriété



### 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)





CODE DU BIEN: 25254111 - 99510 Apolda / Rödigsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25254111 - 99510 Apolda / Rödigsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254111 - 99510 Apolda / Rödigsdorf

## La propriété



### **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)





CODE DU BIEN: 25254111 - 99510 Apolda / Rödigsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254111 - 99510 Apolda / Rödigsdorf

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25254111 - 99510 Apolda / Rödigsdorf

## La propriété

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



CODE DU BIEN: 25254111 - 99510 Apolda / Rödigsdorf

## Plans d'étage

Grundriss Erdgeschoss



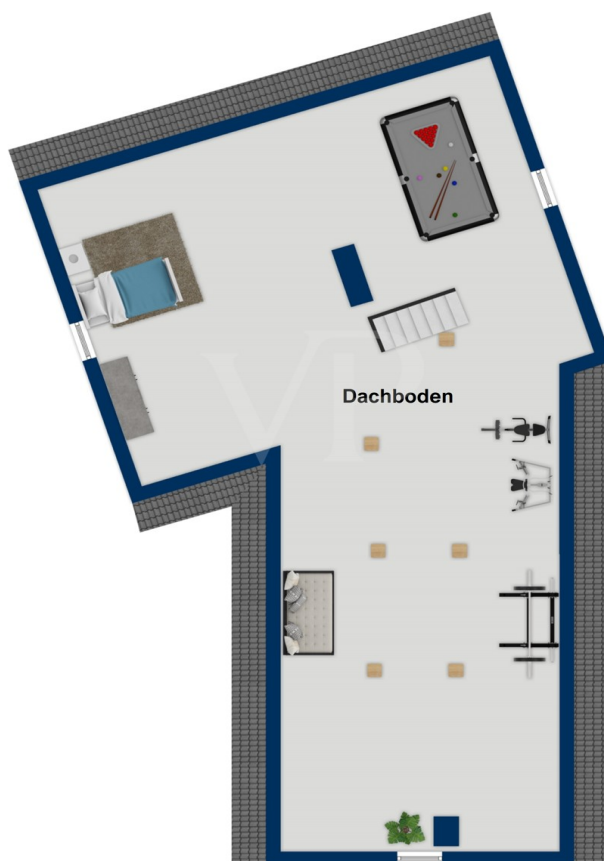
Exposéplan, nicht maßstäblich

## Grundriss Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Grundriss Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 25254111 - 99510 Apolda / Rödigsdorf

## Une première impression

À vendre : une spacieuse maison individuelle datant de 1917, entièrement rénovée en 2007. Avec environ 233 m<sup>2</sup> de surface habitable, cette propriété offre un espace généreux pour une grande famille ou convient parfaitement à une famille multigénérationnelle. La maison bénéficie d'une distribution généreuse et de nombreux détails pratiques et esthétiques. Elle s'étend sur deux étages, les combles offrant un potentiel d'aménagement supplémentaire. Le séjour du rez-de-chaussée est particulièrement accueillant, avec sa cheminée qui crée une ambiance chaleureuse et conviviale. La maison comprend cinq chambres spacieuses, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Trois salles de bains baignées de lumière naturelle, dont deux avec douche et baignoire, offrent confort et flexibilité à toute la famille. Un WC invités au rez-de-chaussée est un atout supplémentaire pour les résidents et les visiteurs. Le terrain d'environ 636 m<sup>2</sup> comprend la maison et une cour bien entretenue avec trois garages, chacun pouvant accueillir confortablement un véhicule. Trois à quatre places de parking supplémentaires sont disponibles dans la cour. Pour les réunions de famille ou les fêtes, la salle de réception offre un espace idéal pour se retrouver entre amis ou en famille. Le bûcher est également pratique, offrant un espace de rangement supplémentaire pour les outils de jardin, le bois de chauffage ou autres objets. La dernière rénovation, en 2007, a permis de moderniser la maison. Avec son mélange unique de charme traditionnel et de confort moderne, cette maison individuelle est un choix idéal pour les familles recherchant à la fois un foyer chaleureux et un espace généreux pour exprimer sa personnalité. Pour plus d'informations, veuillez nous adresser une demande écrite via le formulaire de contact, en indiquant vos coordonnées complètes afin que nous puissions vous recontacter. L'équipe VON POLL Immobilier de Weimar

CODE DU BIEN: 25254111 - 99510 Apolda / Rödigsdorf

## Détails des commodités

Einfamilienhaus mit großem Grundstück

- Baujahr: 1917
- Renovierung/Sanierung: 2007
- Wohnfläche: ca. 233 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 636 m<sup>2</sup>
- 7 Zimmer (5 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer)
- 2 Tageslichtbäder mit Dusche & Badewanne (EG & OG)
- 1 Tageslichtbad mit Dusche (OG)
- 1 Gäste-WC (EG)
- Balkon: ca. 5 m<sup>2</sup>
- Teilunterkellerung mit Gewölbekeller
- 3 Garagenstellplätze mit Werkstatt
- 4 Außenstellplätze auf dem Hof
- Fußböden: Laminat, Keramik, Teppich
- Kaminzimmer
- Ölheizung Baujahr: 1991 (Brenner 2010)

CODE DU BIEN: 25254111 - 99510 Apolda / Rödigsdorf

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Ortschaft Rödigsdorf, welche in der Nähe von Apolda im thüringischen Landkreis Weimarer Land liegt. Rödigsdorf zeichnet sich durch seine ländliche Atmosphäre aus. Die Lage ist ideal für alle, die einen ruhigen Wohnort mit direkter Anbindung an die Städte Apolda, Jena und Weimar suchen.

Die Nähe zu den umliegenden Städten bietet den Vorteil einer guten Erreichbarkeit von Einkaufszentren, Supermärkten, Schulen, Ärzten und anderen wichtigen Infrastruktureinrichtungen. Apolda, bekannt für seine historische Bedeutung und beeindruckende Architektur, ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Über die Bundesstraße B87 besteht eine hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz, so dass auch die Städte Weimar und Jena in kürzester Zeit erreicht werden können. Die Lage ist besonders für Berufspendler attraktiv, da sowohl Weimar als auch Jena als wichtige wirtschaftliche und kulturelle Zentren Thüringens schnell zu erreichen sind.

Die Umgebung von Rödigsdorf bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Die Region ist bekannt für ihre Wander- und Radwege sowie die Nähe zu Naturschutzgebieten und ländlichen Erholungsräumen, die zum Entspannen und Genießen der Natur einladen.

Für Ruhesuchende, Naturliebhaber und Familien bietet Rödigsdorf die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Hier kann man das Leben genießen und gleichzeitig von der Infrastruktur und den kulturellen Angeboten der umliegenden Städte profitieren.

CODE DU BIEN: 25254111 - 99510 Apolda / Rödigsdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.1.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 172.90 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1917.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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. 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.

CODE DU BIEN: 25254111 - 99510 Apolda / Rödigsdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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