

Magdala

## Ferme avec dépendances et potentiel de développement à Magdala

**CODE DU BIEN: 25254174**



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

**PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 281 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25254174 - 99441 Magdala**

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

**CODE DU BIEN: 25254174 - 99441 Magdala**

## En un coup d'œil

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>          | <b>25254174</b>        |
| <b>Surface habitable</b>     | <b>ca. 118 m²</b>      |
| <b>Type de toiture</b>       | <b>à deux versants</b> |
| <b>Pièces</b>                | <b>5</b>               |
| <b>Chambres à coucher</b>    | <b>4</b>               |
| <b>Salles de bains</b>       | <b>2</b>               |
| <b>Année de construction</b> | <b>1920</b>            |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>249.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison individuelle</b>                                                       |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>                   |

**CODE DU BIEN: 25254174 - 99441 Magdala**

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé                                                                                      |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

**CODE DU BIEN: 25254174 - 99441 Magdala**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254174 - 99441 Magdala

## 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: 25254174 - 99441 Magdala**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254174 - 99441 Magdala

## 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: 25254174 - 99441 Magdala**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254174 - 99441 Magdala

## 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: 25254174 - 99441 Magdala

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254174 - 99441 Magdala

## 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)



**Professionell, ausgezeichnet und  
bundesweit vernetzt.**

Wir bieten Ihnen eine **exklusive und professionelle**  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:

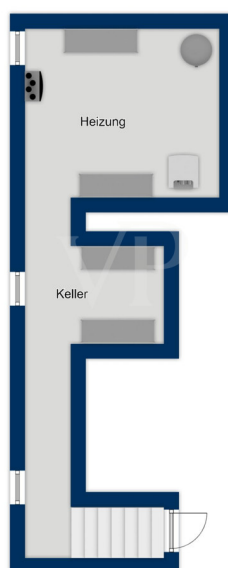
**T.: 03643 - 46 86 58 6**



Partner-Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25254174 - 99441 Magdala

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254174 - 99441 Magdala

## La propriété



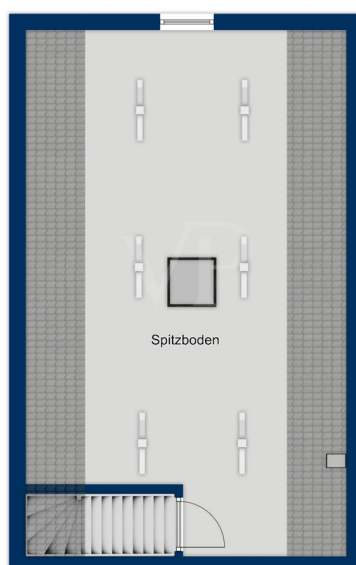
CODE DU BIEN: 25254174 - 99441 Magdala

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25254174 - 99441 Magdala**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25254174 - 99441 Magdala**

## Une première impression

Cette maison individuelle historique, datant de 1920, impressionne par sa construction solide, son agencement bien pensé et ses nombreuses possibilités d'aménagement – idéale pour les familles ou ceux qui ont besoin de plus d'espace. Répartie sur deux étages et offrant environ 118 m<sup>2</sup> de surface habitable, la propriété comprend quatre chambres, toutes situées à l'étage. Ces chambres peuvent être aménagées en chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis, offrant ainsi à chaque membre de la famille la possibilité de personnaliser son intérieur. Une salle de bain avec douche se trouve également à l'étage. Un salon spacieux invite à la convivialité en famille et offre un espace généreux pour un coin salon/salle à manger. Au rez-de-chaussée se trouvent également la cuisine, une salle de bain avec baignoire et lumière naturelle, des toilettes séparées et des espaces de rangement pratiques. La propriété d'environ 281 m<sup>2</sup> comprend deux dépendances aux usages variés, en plus de la maison principale : la première abrite un garage et une salle de réception confortable. Le grenier de cette dépendance offre également une salle de loisirs, actuellement équipée d'une table de ping-pong. La seconde dépendance abrite un garage spacieux, offrant un espace de stationnement ou de rangement supplémentaire. L'espace extérieur, soigneusement aménagé avec une pelouse et un petit parterre de fleurs, offre un potentiel de personnalisation et invite à la détente en plein air. Cette propriété allie le charme de l'histoire au confort moderne et à de multiples possibilités d'utilisation – une maison idéale pour les familles ou ceux qui souhaitent concilier vie personnelle et loisirs sous un même toit. Si cette annonce vous intéresse, nous serons ravis de répondre à votre demande et de vous fournir de plus amples informations, ainsi que d'organiser des visites. L'équipe VON POLL Immobilier de Weimar. Le diagnostic de performance énergétique n'était pas disponible au moment de la publication de cette annonce.

**CODE DU BIEN: 25254174 - 99441 Magdala**

## Détails des commodités

**Historisches Bauernhaus mit Nebenglass und Entwicklungspotenzial in Magdala**

**Wohnfläche: ca. 118 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche: ca. 281 m<sup>2</sup>**

**Baujahr: 1920**

**Anzahl der Geschosse: 2**

- 4 Schlafzimmer vielfältig nutzbar im Obergeschoss
- 1 geräumiges Wohnzimmer im Erdgeschoss
- Badezimmer im Erdgeschoss mit Badewanne
- Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Abstellkammer im Erdgeschoss

**Garage und Partyraum im (Nebenglass 1)**

**Hobbyraum mit Tischtennisplatte im DG (Nebenglass 1)**

**Hof mit Grünfläche und Beet zur individuellen Nutzung**

**weitere Stellplätze in (Nebenglass 2)**

**CODE DU BIEN: 25254174 - 99441 Magdala**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Zentrum von Magdala, einer charmanten Kleinstadt mit ländlichem Charakter im Weimarer Land. Umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern bietet die Lage ein familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Die Anbindung an Weimar und Jena ist ausgezeichnet – beide Städte sind mit dem Auto in etwa 15 Minuten erreichbar. Über die nahegelegene Anschlussstelle der A4 bestehen zudem schnelle Verbindungen in alle Richtungen.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist im Ort gut abgedeckt: Supermarkt, Bäckerei, Apotheke sowie kleinere Läden und gastronomische Angebote befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die medizinische Grundversorgung mit Haus- und Zahnärzten ist direkt im Ort vorhanden.

Besonders für Familien mit Kindern bietet Magdala eine solide Bildungsinfrastruktur: Direkt im Ort befindet sich eine staatliche Grund- und Regelschule, die Kinder bis zur Klassenstufe 10 betreut. Die Schule ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar und zeichnet sich durch ihre überschaubare Größe und persönliche Betreuung aus – ein Vorteil gerade in ländlicher Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch einen städtischen Kindergarten ("Schwalbennest"), der ebenfalls in der Nähe liegt und eine frühzeitige Betreuung und Förderung ermöglicht.

Für Jugendliche, die nach der 10. Klasse einen höheren Schulabschluss anstreben, stehen in den nahegelegenen Städten Weimar und Jena mehrere weiterführende Schulen zur Verfügung – darunter Gymnasien, berufsbildende Schulen und Gesamtschulen. Diese sind mit dem Schulbus oder öffentlichen Buslinien gut erreichbar. Die Nähe zu renommierten Hochschulen wie der Bauhaus-Universität Weimar oder der Friedrich-Schiller-Universität Jena bietet zudem langfristig gute Perspektiven für Ausbildung und Studium.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch regelmäßige Busverbindungen gesichert, der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im benachbarten Großschwabhausen. Die Region ist dadurch sowohl für Berufstätige als auch für Pendelnde und Studierende hervorragend angebunden.

Ergänzt wird das familienfreundliche Umfeld durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Spielplätze, Sportangebote, Rad- und Wanderwege sowie ein aktives Vereinsleben bieten Abwechslung für Groß und Klein. Auch kulturelle Angebote und Veranstaltungen im historischen Ortskern tragen zur hohen Wohnqualität bei.

**CODE DU BIEN: 25254174 - 99441 Magdala**

## Plus d'informations

**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: 25254174 - 99441 Magdala**

## 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)**