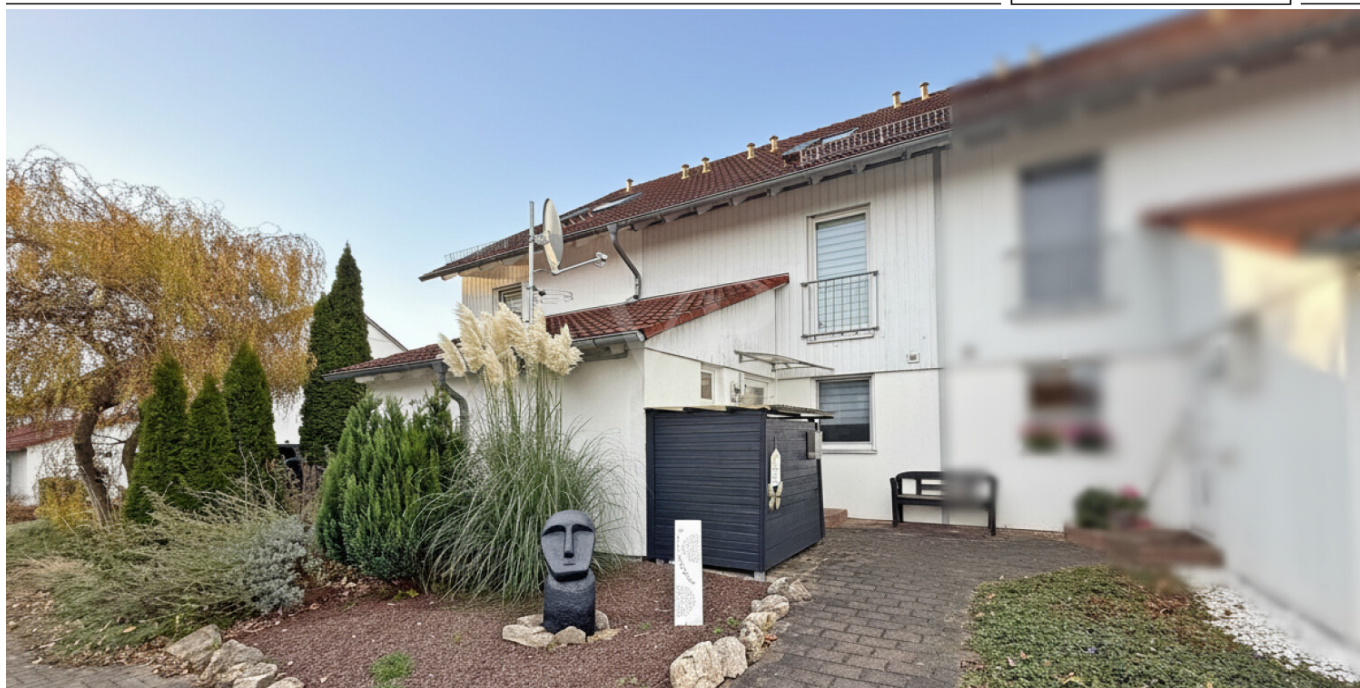


Magdala

## Maison mitoyenne avec terrasse et jardin dans un quartier calme

CODE DU BIEN: 25254204



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

PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 134 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 220 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25254204 - 99441 Magdala

- 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: 25254204 - 99441 Magdala**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25254204
Surface habitable	ca. 134 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1996

Prix d'achat	250.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25254204 - 99441 Magdala**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	23.02.2028

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	55.60 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1996



CODE DU BIEN: 25254204 - 99441 Magdala

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254204 - 99441 Magdala

## La propriété



**Professionell, ausgezeichnet und bundesweit vernetzt.**

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

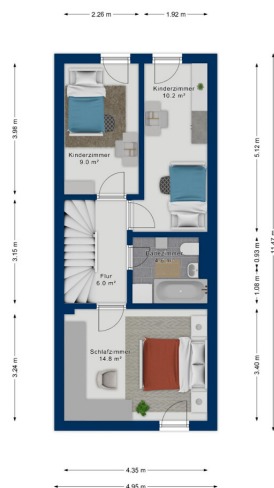
Kontaktieren Sie uns unter:  
**T.: 03643 - 46 86 58 6**

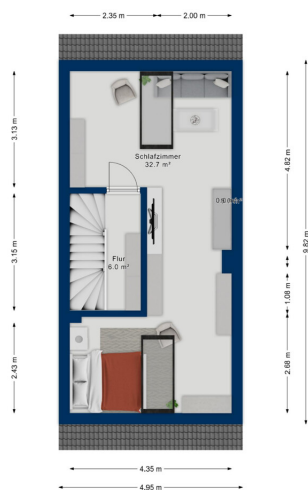


Partner-Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25254204 - 99441 Magdala

## Plans d'étage





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: 25254204 - 99441 Magdala**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne bien entretenue, construite en 1996, est située dans un quartier résidentiel calme et offre environ 134 m<sup>2</sup> de surface habitable, idéale pour un foyer confortable. Répartie sur trois niveaux, elle bénéficie d'un agencement bien pensé et de pièces lumineuses et accueillantes. Actuellement occupée, elle sera bientôt disponible immédiatement. La pièce de vie, véritable cœur de la maison, est spacieuse et lumineuse grâce à sa cuisine ouverte et son accès direct à la terrasse, créant ainsi une transition harmonieuse entre l'intérieur et l'extérieur. Le terrain, de taille raisonnable, offre un espace généreux pour se détendre en plein air. Quatre chambres sont disponibles et peuvent être aménagées en chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis. La cuisine équipée actuelle peut être rachetée au locataire actuel. La salle de bain, avec baignoire, est en excellent état. Le carrelage et le parquet stratifié créent une ambiance agréable et sont faciles d'entretien. En résumé, cette maison mitoyenne séduit par son agencement pratique, son environnement résidentiel paisible et son espace extérieur polyvalent – idéale pour ceux qui recherchent un logement prêt à emménager. Si nous avons suscité votre intérêt, nous serons ravis de répondre à votre demande et de vous fournir de plus amples informations, ainsi que d'organiser des visites. Le diagnostic de performance énergétique n'était pas disponible au moment de la publication de cette annonce.

**CODE DU BIEN: 25254204 - 99441 Magdala**

## Détails des commodités

Reihenmittelhaus mit Terrasse und Grundstück in ruhiger Lage

Baujahr: 1996

Wohnfläche: ca. 134 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 220 m<sup>2</sup>

Anzahl der Etagen: 1

4 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer

Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse

offene Küche (Einbauküche gegen Ablöse)

Gäste WC

Speisekammer

Badezimmer mit Wanne

Fußboden: Fliesen, Laminat

**CODE DU BIEN: 25254204 - 99441 Magdala**

## Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage am Ortsrand von Magdala, einer charmanten Kleinstadt im Weimarer Land. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Wohnstraßen und einer naturnahen Landschaft, die Magdala seinen besonderen Charakter verleiht. Trotz der angenehmen Ruhe bietet der Standort eine sehr gute Infrastruktur und kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

### ÖPNV:

Magdala verfügt über eine solide Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die örtlichen Buslinien verbinden den Ort regelmäßig und zuverlässig mit den umliegenden Städten Weimar, Jena und Apolda. Die Haltestellen sind gut erreichbar, sodass sowohl Pendler als auch Schüler von einer unkomplizierten Mobilität profitieren.

### Bildung:

Für Familien mit Kindern bietet Magdala ein attraktives Bildungsangebot. Eine Grundschule sowie Kindertagesstätten befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen sind in den nahegelegenen Städten Weimar und Jena angesiedelt, die dank der guten Verkehrsanbindung schnell erreicht werden können.

### Versorgung:

Die Versorgungslage ist komfortabel: Supermärkte, kleinere Geschäfte, Bäckereien sowie lokale Dienstleister stehen in Magdala zur Verfügung und decken den täglichen Bedarf ab. Ergänzend dazu bieten die größeren Städte der Region ein erweitertes Einkaufs- und Gastronomieangebot.

### Medizin/Gesundheit:

Auch die medizinische Grundversorgung ist gesichert. Allgemeinmediziner, Physiotherapie und Apotheken sind im Ort oder in unmittelbarer Nähe vorhanden. Für weiterführende Facharzttermine oder umfassendere Versorgungsangebote bieten Weimar und Jena – jeweils nur wenige Fahrminuten entfernt – ein breites Spektrum an Gesundheitsdienstleistungen und Kliniken.

Insgesamt kombiniert die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit guter regionaler Erreichbarkeit, verlässlicher Infrastruktur und einem hohen Lebenskomfort – ideal für Familien, Pendler und alle, die naturnah leben und zugleich gut angebunden sein möchten.

**CODE DU BIEN: 25254204 - 99441 Magdala**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 55.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**CODE DU BIEN: 25254204 - 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)