

Magdala

????????? ?? ?????????? ?????? ??? ??????????????
????????????? ??? ??????????

????????? ??????????: 25254174



www.von-poll.com

???? ??????: 251.000 EUR • ?????????: ca. 118 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 281 m²

??????? ???????: 25254174 - 99441 Magdala

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25254174 - 99441 Magdala

?? ??? ??????

???????? ??????????	25254174
????????????	ca. 118 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	5
???????????? ???	4
??????????	
??????????	2
????? ?????????????	1920

????? ???????	251.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
??????????????	
????????	WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

??????? ???????: 25254174 - 99441 Magdala

????????????? ??????????

?????????
?????????

????????? ??????????

??????? ???????? : 25254174 - 99441 Magdala

?? ????????



???????? ?????????: 25254174 - 99441 Magdala

?? ?????????



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



???????? ?????????: 25254174 - 99441 Magdala

?? ?????????



??????? ???????? : 25254174 - 99441 Magdala

?? ????????



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



??????? ???????? : 25254174 - 99441 Magdala

?? ????????



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



??????? ???????? : 25254174 - 99441 Magdala

?? ????????



???????? ?????????: 25254174 - 99441 Magdala

?? ?????????



**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



??????? ???????? : 25254174 - 99441 Magdala

?? ????????



VP VON POLL IMMOBILIEN

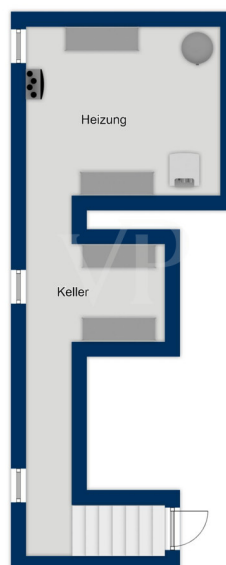
Professionell, ausgezeichnet und bundesweit vernetzt.

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



???????? ?????????: 25254174 - 99441 Magdala

?? ?????????



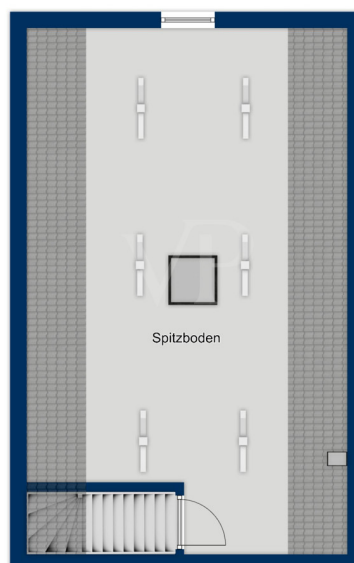
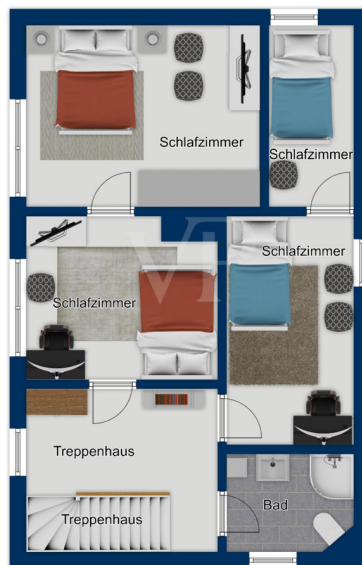
???????? ?????????: 25254174 - 99441 Magdala

?? ?????????



??????? ???????? : 25254174 - 99441 Magdala

?? ????????



?????? ????????: 25254174 - 99441 Magdala

??? ?????? ??????????

???? ? ????????? ?????????????, ??? ????????????? ??? ?? 1920, ????????????? ??
??? ????????? ???????????, ??? ??? ????????????? ?????? ??? ??? ??????????
????????? ?????? – ????????? ??? ????????????? ? ??? ?????? ????????????? ?????????
?????. ????????????? ?? ??? ????????? ??? ????????? 118 ??. ?????? ??????????, ??
????????? ?????????? ?????????? ?????????????, ??? ??? ?????? ??????. ??? ?
????????? ?????????? ?? ?????????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????, ????????? ?
????????? ?????????????, ????????????? ?????? ??? ??? ?????? ??? ??????????????? ??
?????????????????? ?? ?????? ???. ??? ?????? ?? ?????? ????????????? ?????? ??? ??????
?????. ??? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?? ????????????? ?????? ????????? ?? ???
?????????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ??? ?????? ?????? ?????? ????????????? ???
?????????????????. ??????, ??? ?????????? ????????????? ? ?????????, ??? ?????? ?? ??????????
??? ?????? ???, ??? ????????????? ?????????? ????????????? ??? ??????????
?????????????????? ?????? ??? ?????????? ?????????? ?????????????????? ??????. ?? ?????????,
????????? 281 ?., ????????????????? ??? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?????????
?????? ??? ??? ?????? ??????????: ?? ?????? ????????????? ?????? ?????????????????? ???
????????? ??? ??? ?????? ?????????? ??????????????. ? ?????? ?????? ??? ?????????? ??????????
????????? ??? ?????????? ??????, ? ?????? ??? ??? ?????????? ?????? ??????????????? ??
????????? ?????? ??????. ?? ?????????? ????????????? ?????? ?????????? ??? ?????????
????????, ?????????????????? ?????????? ??? ?????????????? ? ??????????????. ? ??????
????????????????????? ?????????????? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????
??? ?????????????????? ??? ??? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ?????????????????? ??????. ???
?? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ??? ??????????
????????????????? ????????? - ??? ?????????? ?????? ??? ?????????????? ? ??? ?????? ??????????
?? ?????????????? ?? ??? ??? ?? ?????? ?????? ??? ??? ?????? ??????. ??? ??????
????????????? ?? ?????????????? ???, ?????????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????? ??? ???
?? ?????????? ?? ??? ?????????????? ?????????????????? ?????????????? ??? ?? ??????????????
????????????? ??? ??????????. ? ?????? ?????????? VON POLL ??? ?? ?????????? ??
????????????????????? ?????????????? ?????????? ??? ?????? ?????????????? ?????? ?? ?????????? ??????
??? ??????????????.

??????? ?????????: 25254174 - 99441 Magdala

???????????????? ???? ?????????

Historisches Bauernhaus mit Nebenglass und Entwicklungspotenzial in Magdala

Wohnfläche: ca. 118 m²

Grundstücksfläche: ca. 281 m²

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)

??????? ???????: 25254174 - 99441 Magdala

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25254174 - 99441 Magdala

????? ????????????

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.

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.

???????? ??????????: 25254174 - 99441 Magdala

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: weimar@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com