

Apolda / Oberroßla

# Einfamilienhaus mit Nebengebäude in naturnaher Lage von Oberroßla

????????? ??????????: 25254207



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

???? ??????: 130.000 EUR • ??????????: ca. 128 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 260 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

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

???????? ?????????: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

?? ??? ??????

|                      |                       |                      |                                                                                       |
|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????   | 25254207              | ????? ???????        | 130.000 EUR                                                                           |
| ???????????          | ca. 128 m²            | ??????               | ?????????????                                                                         |
| ?????? ???????       | ?????????????? ?????? |                      | ????????????????                                                                      |
| ?????????            | 6                     | ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????? ???    | 3                     |                      |                                                                                       |
| ???????????          |                       |                      |                                                                                       |
| ???????????          | 1                     |                      |                                                                                       |
| ????? ?????????????  | 1963                  | ?????????            | ????????                                                                              |
|                      |                       | ??????????????       |                                                                                       |
| ?????? ????????????? | 1 x ????????????      | ???????????????????? | ca. 235 m²                                                                            |
|                      | ?????? ?????????????, | ??????               |                                                                                       |
|                      | 1 x ???????           | ????????             | WC ?????????????                                                                      |

???????? ?????????: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>??????????                                                | 361.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 12.11.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1963           |



??????? ?????????: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

?? ????????





??????? ?????????: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

?? ????????



??????? ?????????: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

?? ????????



### 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)





???????? ?????????: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

?? ????????





???????? ?????: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

?? ???????



??????? ?????????: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

?? ????????



### Die passende Immobilie *schneller* finden und erfolgreich kaufen.

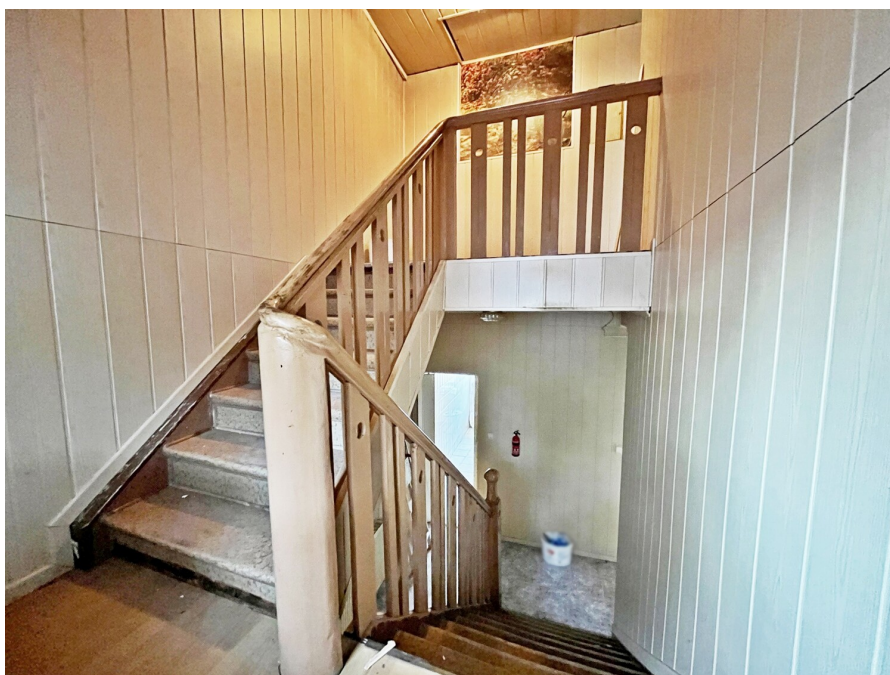


#### Vorteile rund um den Käuferservice:

- 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)





???????? ?????: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

?? ???????





??????? ?????????: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

?? ????????



## 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



??????? ?????????: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

?? ????????



**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)



??????? ?????????: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

???????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in naturnaher Wohnlage des Apoldaer Ortsteils Oberroßla. Das Objekt wurde 1963 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen.

Im Erdgeschoss empfängt ein Windfang mit anschließendem Flur, der die Wohnräume mit dem Keller und dem Nebengebäude verbindet. Hier befinden sich eine Küche, ein großzügiges Wohnzimmer, ein weiteres Zimmer, das als Arbeits- oder Esszimmer genutzt werden kann, sowie ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC.

Das Obergeschoss umfasst einen Wohnraum, ein Schlafzimmer sowie ein angrenzendes Durchgangszimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Ankleide oder Büro eignet. Die Küche im Obergeschoss ermöglicht eine getrennte Nutzung der Etagen oder kann alternativ als weiteres Zimmer genutzt werden.

Der Keller bietet reichlich Stauraum für Vorräte, Haushaltsgeräte oder Hobbys. Auch der Heizraum ist hier untergebracht. Der Dachboden ist über eine klappbare Treppe erreichbar und bietet zusätzliche Lagerfläche oder Ausbaupotenzial.

Das angrenzende Nebengebäude befindet sich in gutem Zustand und bietet neben einer Garage weitere Abstellflächen sowie eine Werkstatt. Die Hoffläche ist befestigt und bietet zusätzlichen Platz für ein Fahrzeug.

Das Grundstück umfasst ca. 260 m<sup>2</sup> und ist überschaubar, aber gut nutzbar. Ein geschützter Innenhof lädt zum Verweilen ein und bietet Möglichkeiten für eine Terrasse oder Sitzbereich.

Das Haus überzeugt durch eine solide Bausubstanz, einen funktionalen Grundriss und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Der vorhandene Sanierungsbedarf bietet die ideale Grundlage, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ein individuell gestaltetes, komfortables Zuhause zu schaffen.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen als Von Poll Immobilien-Team gern zur Verfügung.



??????? ???????: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

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

Solides Wohnhaus mit Nebengebäude in naturnaher Lage von Oberroßla

Grundstücksfläche: ca. 260 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 128 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Baujahr: 1963

Anzahl der Etagen: 2

Heizung: Öl

Erdgeschoss:

1 Wohnzimmer, 1 Arbeitszimmer, Küche, Bad, Gäste WC, Flur, Windfang

Obergeschoss:

1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, Küche, Flur

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut

Keller:

Wohnhaus vollunterkellert

Nebengelass:

Garage, Werkstatt

??????? ???????: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

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

Oberroßla ist ein Ortsteil der Kreisstadt Apolda im idyllischen Weimarer Land – eingebettet zwischen den Kulturstädten Weimar und Jena.

Das Wohnhaus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern und gepflegtem Umfeld. Hier genießen Sie eine familienfreundliche Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft und kurzen Wegen in die Natur.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Ausflügen ein. Der Fluss Ilm verläuft nur wenige Schritte vom Haus entfernt und prägt das grüne, naturnahe Ortsbild.

In wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum von Apolda mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten, Restaurants und Freizeitangeboten.

Dank der Bundesstraße B87 sowie der Bahnverbindung Weimar–Apolda–Naumburg ist die Anbindung hervorragend – nach Weimar oder Jena gelangt man in etwa 15–20 Minuten. Auch die Autobahnen A4 und A9 sind schnell erreichbar.

??????? ?????????: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 361.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



??????? ?????????: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

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

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

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)

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

---

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