

Rudolstadt / Catharinau

# Ein Haus für die ganze Familie- klein aber fein!

**VP azonosító: 26473001**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VÉTELÁR: 145.300 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 90 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 658 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Áttekintés

VP azonosító	26473001	Vételár	145.300 EUR
Hasznos lakótér	ca. 90 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1938		
		Modernizálás / felújítás	2021
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Kert / közös használat

VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.03.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	234.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1938

VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Az ingatlan



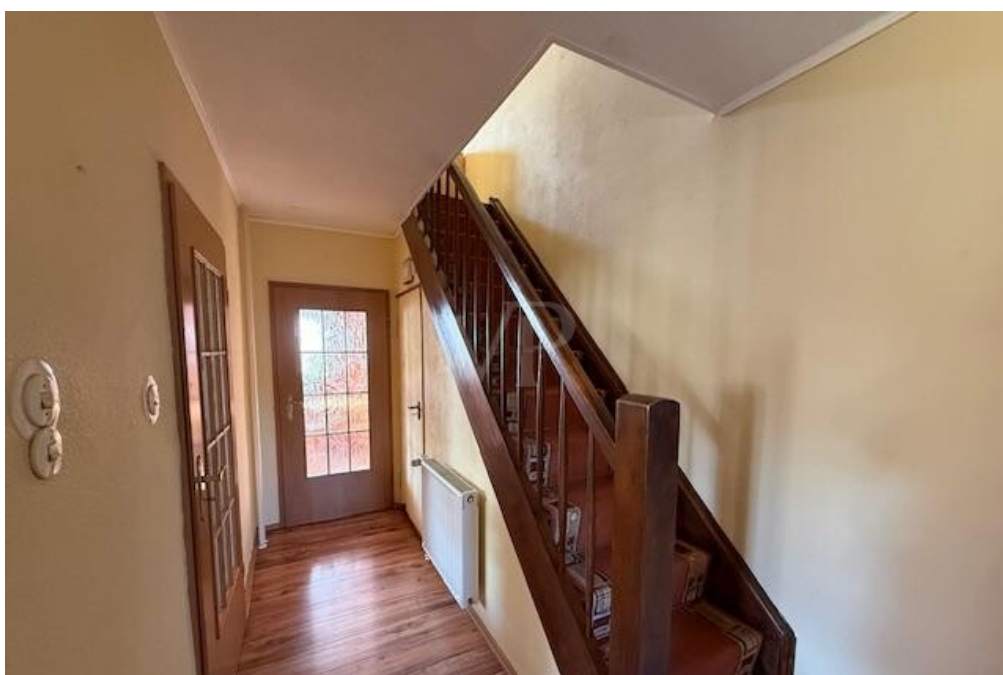
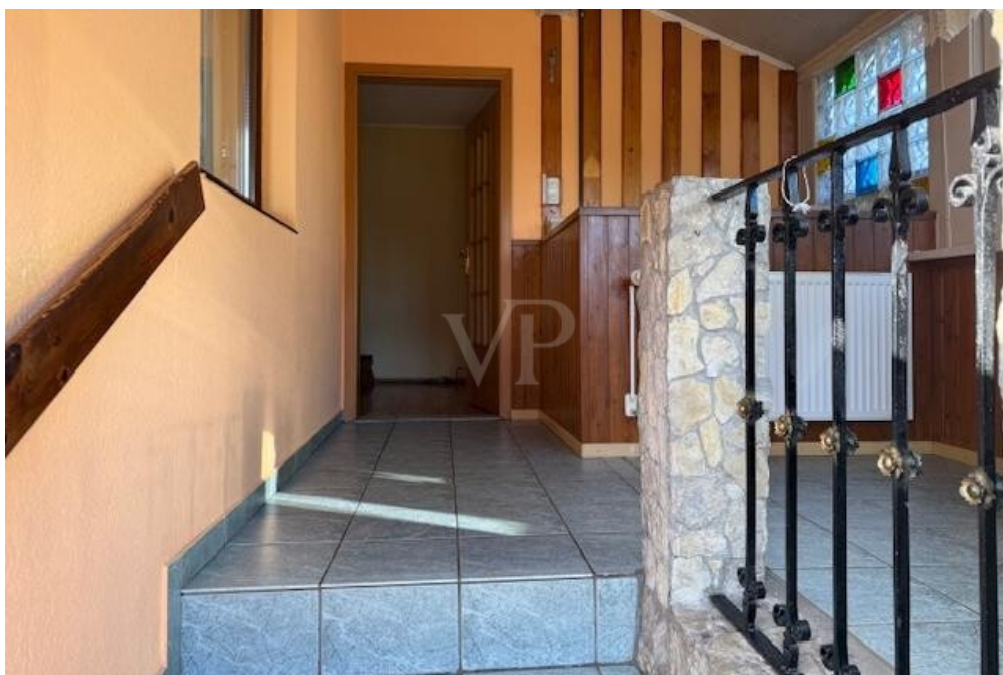
VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Az ingatlan



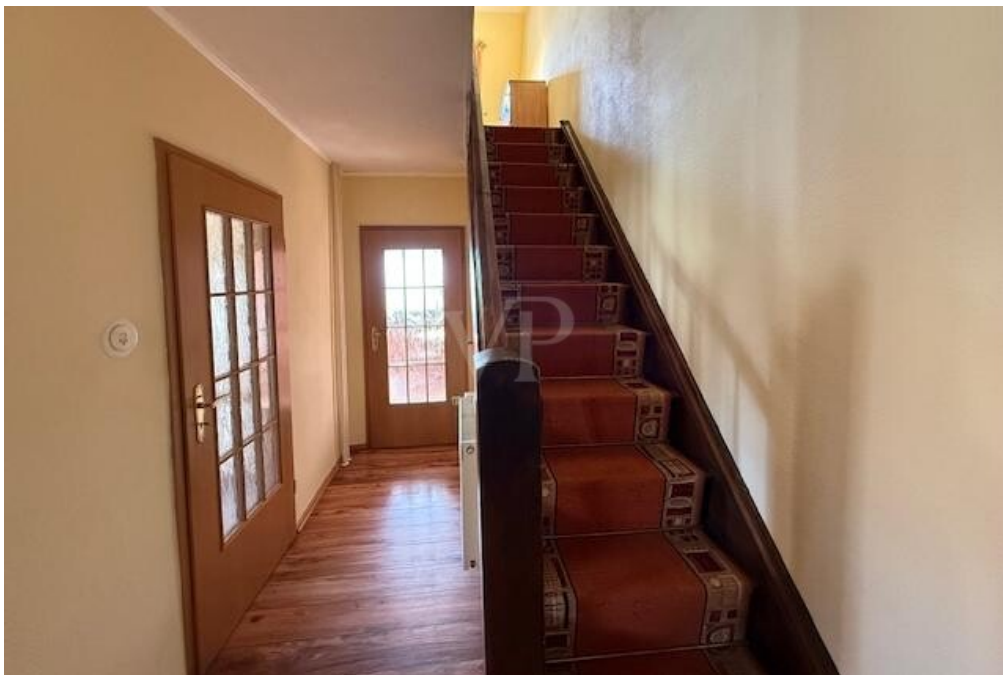
VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

## Az ingatlan







**VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht eine gepflegte und vollunterkellerte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1938 mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 658 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich in einem guten Erhaltungszustand und zeichnet sich durch eine ansprechende Kombination aus traditionellem Baujahr und kontinuierlicher Instandhaltung aus. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet damit eine solide Grundlage für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Heizung wurde 2021 modernisiert.

Die Gesamtfläche des Hauses verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer, die eine flexible Nutzung erlauben. Ob als Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum – die Aufteilung schafft Raum für individuelle Wohnideen. Ein Badezimmer rundet das Raumangebot ab und sorgt für Komfort im Alltag.

Die Doppelhaushälfte verspricht mit ihren ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen angenehmen Lebensmittelpunkt für verschiedene Lebenssituationen. Der gepflegte Zustand des Hauses unterstreicht den wertigen Gesamteindruck und schafft eine solide Basis für sofortiges Einziehen oder schrittweise Modernisierungen.

Das großzügige Grundstück bietet mit rund 658 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung des Außenbereichs, sei es für Gartenfreunde, als Spielfläche oder zur Realisierung von Freizeitaktivitäten im Freien. Die Doppelhaushälfte überzeugt zudem durch die ruhige Lage im Wohnumfeld und den traditionell gewachsenen Charakter aus dem Baujahr 1938. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und bietet eine lebenswerte Atmosphäre.

**VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

## Részletes felszereltség

Der Glasfaseranschluss befindet sich zur Zeit im Bau und wird voraussichtlich Ende 2026 fertiggestellt.

**VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, gut angebundenen Wohnlage nahe dem Zentrum von Rudolstadt, im innerstädtischen Bereich und in unmittelbarer Umgebung zu öffentlichen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Zentrale Punkte wie Marktplatz, Rathaus und weitere öffentliche Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Rudolstadt gehört zum Landkreis Saalfeld-Rudolstadt in Thüringen und verbindet historische Stadtkultur mit moderner Infrastruktur.

Überregionale Anbindungen erfolgen über die A4 Erfurt/Weimar oder die A9 (Ausfahrt Triptis) via B85 sowie die B90 und A71 und weitere Landesstraßen. In der Region bestehen gut ausgebaute Verbindungsstraßen zu umliegenden Städten wie Saalfeld, Pöbneck, Weimar, Erfurt und Jena.

Rudolstadt ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Bus- und Bahnverbindungen bestehen zum Bahnhof Rudolstadt, mit Verbindungen nach Saalfeld, Jena und Erfurt. Je nach Wochentag variieren Fahrpläne.

Kurze Wege zu zentralen Punkten Rudolstadts, gute Anbindungen innerstädtischer Haltestellen ermöglichen flexible Mobilität per Bus oder zu Fuß.

**VP azonosító: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marcel Morys

---

Marktstraße 37, 07407 Rudolstadt

Tel.: +49 3672 - 12 55 696

E-Mail: [saalfeld.rudolstadt@von-poll.com](mailto:saalfeld.rudolstadt@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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