

Magdala

## Casa colonica con annessi e potenziale di sviluppo a Magdala

**Codice oggetto: 25254174**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 251.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 281 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25254174 - 99441 Magdala

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25254174 - 99441 Magdala

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25254174	Prezzo d'acquisto	251.000 EUR
Superficie netta	ca. 118 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1920		

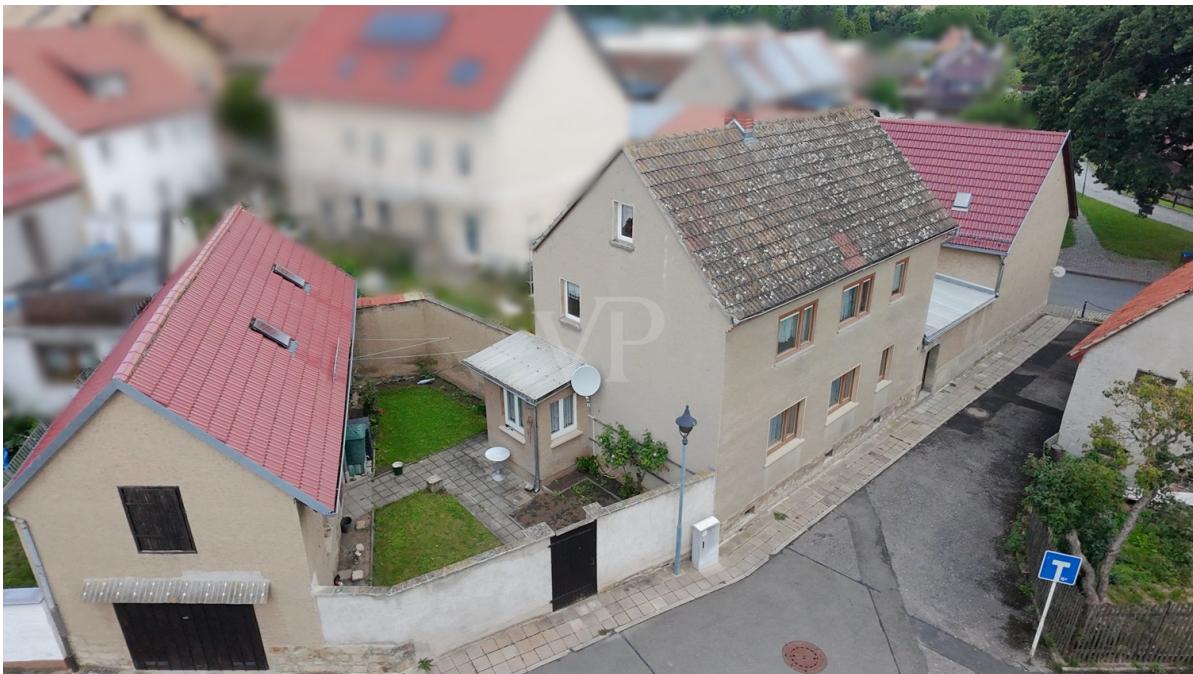
Codice oggetto: 25254174 - 99441 Magdala

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25254174 - 99441 Magdala

## La proprietà



Codice oggetto: 25254174 - 99441 Magdala

## La proprietà



### 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)



Codice oggetto: 25254174 - 99441 Magdala

## La proprietà



Codice oggetto: 25254174 - 99441 Magdala

## La proprietà

**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)



Codice oggetto: 25254174 - 99441 Magdala

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25254174 - 99441 Magdala

## La proprietà



Codice oggetto: 25254174 - 99441 Magdala

## La proprietà

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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)



Codice oggetto: 25254174 - 99441 Magdala

## La proprietà



Professionell,  
ausgezeichnet und  
bundesweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine **exklusive**  
**und professionelle** Marktpreis-  
einschätzung Ihrer Immobilie an.

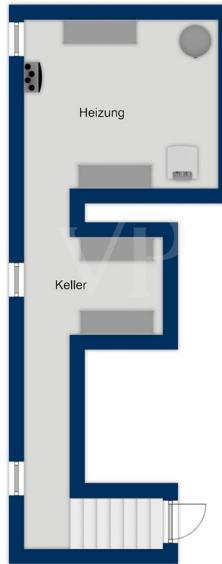
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 03643 - 46 86 58 6



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

VON POLL IMMOBILIEN Shop Weimar  
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar  
weimar@von-poll.com



Codice oggetto: 25254174 - 99441 Magdala

## La proprietà



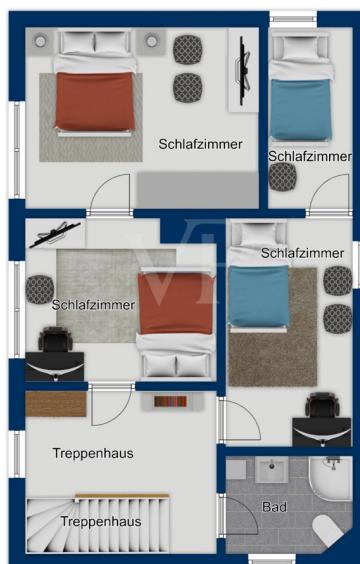
Codice oggetto: 25254174 - 99441 Magdala

## La proprietà



Codice oggetto: 25254174 - 99441 Magdala

## La proprietà



Codice oggetto: 25254174 - 99441 Magdala

## Una prima impressione

Questa storica casa indipendente, risalente al 1920, colpisce per la sua solida costruzione, la planimetria ben studiata e le versatili opzioni di utilizzo, ideali per famiglie o per chi ha bisogno di spazio extra. Distribuita su due piani e con una superficie abitabile di circa 118 m<sup>2</sup>, la proprietà offre un totale di quattro camere da letto, tutte situate al piano superiore. Queste stanze possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, uffici o camere per gli ospiti, offrendo ampio spazio a ogni membro della famiglia per personalizzare la propria casa. Al piano superiore si trova anche un bagno con doccia. Un ampio soggiorno invita a trascorrere momenti intimi in famiglia e offre ampio spazio per una zona giorno e pranzo combinate. Al piano terra si trovano anche la cucina, un bagno con vasca e luce naturale, un WC per gli ospiti separato e pratici ripostigli che offrono prezioso spazio di stoccaggio. La proprietà di circa 281 m<sup>2</sup> comprende, oltre alla casa principale, due annessi con usi versatili: il primo annesso ospita un garage e un'accogliente sala per le feste. La soffitta di questo edificio offre anche una sala hobby, attualmente attrezzata con un tavolo da ping-pong. La seconda dependance ospita un ampio garage, che offre ulteriore parcheggio o spazio di stoccaggio. L'area esterna, curata con cura e dotata di prato e piccola aiuola, offre spazio per la personalizzazione e invita a rilassarsi all'aria aperta. Questa proprietà combina il fascino storico con comfort pratici e molteplici possibilità di utilizzo: una casa ideale per famiglie o per chi desidera combinare vita e hobby sotto lo stesso tetto. Se abbiamo suscitato il vostro interesse, saremo lieti di rispondere alle vostre richieste e di fornirvi ulteriori informazioni e fissare appuntamenti per visite. Il vostro team immobiliare VON POLL di Weimar. La certificazione energetica non era disponibile al momento della pubblicazione di questo annuncio.

Codice oggetto: 25254174 - 99441 Magdala

## Dettagli dei servizi

Historisches Bauernhaus mit Nebengelass 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 (Nebengelass 1)

Hobbyraum mit Tischtennisplatte im DG (Nebengelass 1)

Hof mit Grünfläche und Beet zur individuellen Nutzung

weitere Stellplätze in (Nebengelass 2)

Codice oggetto: 25254174 - 99441 Magdala

## Tutto sulla posizione

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



VON POLL  
REAL ESTATE

im historischen Ortskern tragen zur hohen Wohnqualität bei.

**Codice oggetto: 25254174 - 99441 Magdala**

## Ulteriori informazioni

**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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25254174 - 99441 Magdala

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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