

Magdala

## Casa a schiera con terrazza e giardino in posizione tranquilla

**Codice oggetto: 25254204**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 134 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 220 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25254204 - 99441 Magdala

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

Codice oggetto: 25254204 - 99441 Magdala

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25254204</b>
Superficie netta	<b>ca. 134 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1996</b>

Prezzo d'acquisto	<b>250.000 EUR</b>
Casa	<b>Villa a schiera centrale</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile</b>

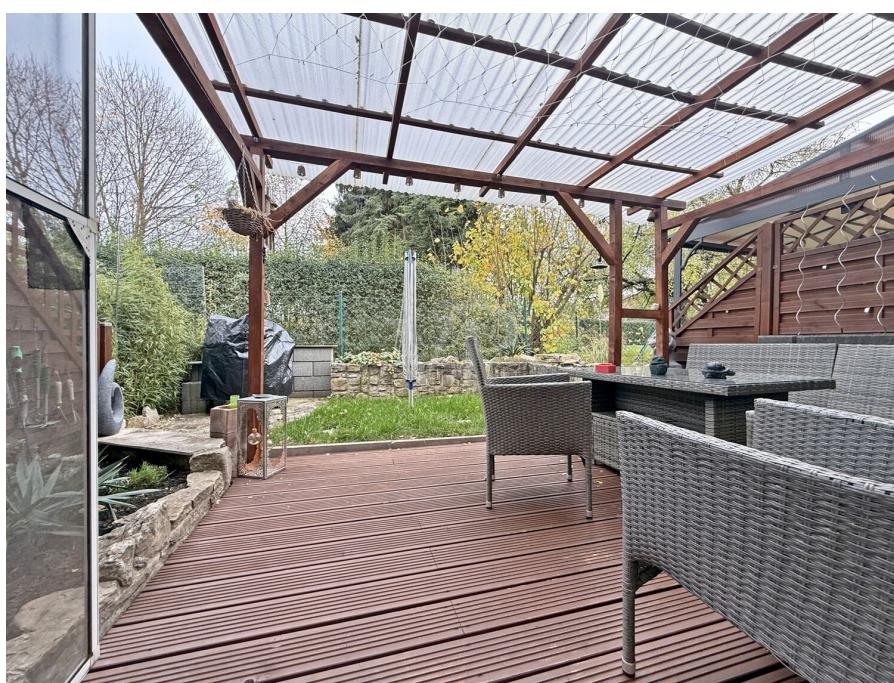
Codice oggetto: 25254204 - 99441 Magdala

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	55.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.02.2028	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25254204 - 99441 Magdala

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25254204 - 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



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



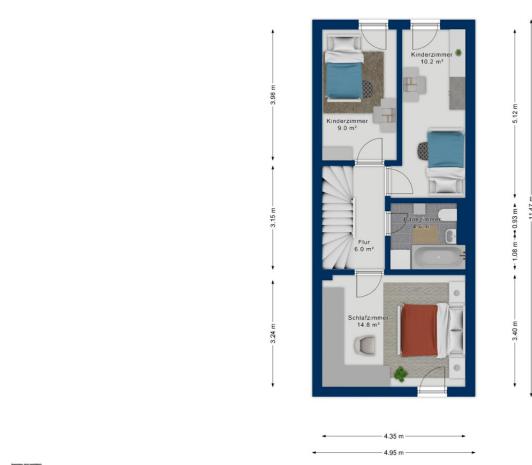
Codice oggetto: 25254204 - 99441 Magdala

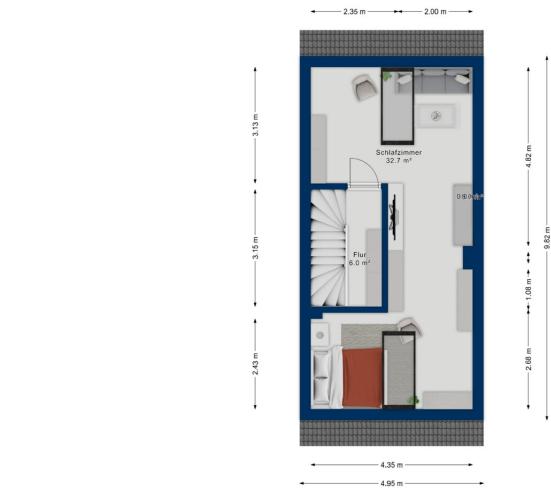
## Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25254204 - 99441 Magdala

## Una prima impressione

Questa casa a schiera ben tenuta, costruita nel 1996, è situata in una tranquilla zona residenziale e offre circa 134 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, ideale per una casa confortevole. La casa si estende su tre livelli e vanta una planimetria ben progettata e ambienti luminosi e accoglienti. Attualmente occupata, la proprietà sarà presto disponibile per l'uso immediato. La zona giorno costituisce il cuore della casa: l'ampio soggiorno con cucina a pianta aperta e accesso diretto alla terrazza crea un collegamento fluido tra interno ed esterno. Il terreno è di dimensioni gestibili, ma offre ampio spazio per il relax all'aperto. Sono disponibili quattro camere da letto, che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, uffici o camere per gli ospiti. La cucina componibile esistente può essere acquistata dall'attuale inquilino a pagamento. Il bagno è dotato di vasca da bagno ed è in ottime condizioni. I pavimenti piastrellati e in laminato creano un'atmosfera piacevole e sono anche facili da mantenere. Nel complesso, questa casa a schiera colpisce per la sua disposizione pratica, il tranquillo ambiente residenziale e gli spazi esterni versatili: ideale per chi cerca una casa pronta da abitare. Se abbiamo suscitato il vostro interesse, saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare appuntamenti per visionare l'immobile. L'attestato di prestazione energetica non era disponibile al momento della pubblicazione di questo annuncio.

Codice oggetto: 25254204 - 99441 Magdala

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25254204 - 99441 Magdala

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25254204 - 99441 Magdala**

## Ulteriori informazioni

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25254204 - 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)