

Grammetal/Mönchenholzhausen

## Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

*Codice oggetto: 25254217*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 460.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 181 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 975 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25254217 - 99428 Grammetal/Mönchenholzhausen

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

Codice oggetto: 25254217 - 99428 Grammetal/Mönchenholzhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25254217</b>
Superficie netta	ca. 181 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	<b>1993</b>
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	<b>460.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto</b>

Codice oggetto: 25254217 - 99428 Grammetal/Mönchenholzhausen

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	09.12.2035	Consumo energetico	94.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25254217 - 99428 Grammetal/Mönchenholzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25254217 - 99428 Grammetal/Mönchenholzhausen

## La proprietà

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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: 25254217 - 99428 Grammetal/Mönchenholzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25254217 - 99428 Grammetal/Mönchenholzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25254217 - 99428 Grammetal/Mönchenholzhausen

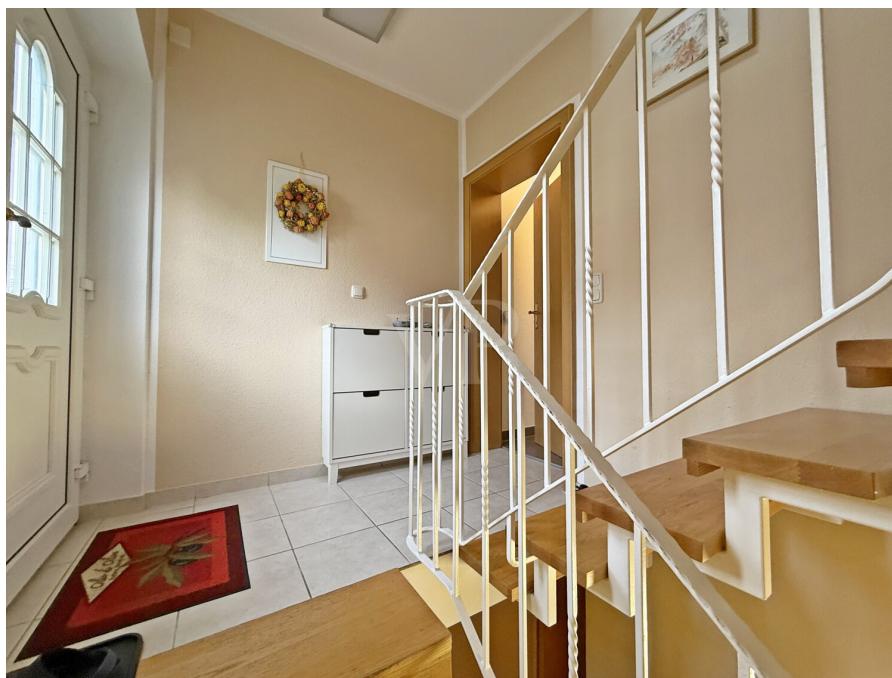
## La proprietà

**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: 25254217 - 99428 Grammetal/Mönchenholzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25254217 - 99428 Grammetal/Mönchenholzhausen

## La proprietà

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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: 25254217 - 99428 Grammetal/Mönchenholzhausen

## La proprietà



### Professionell, ausgezeichnet und bунdesweit 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



Codice oggetto: 25254217 - 99428 Grammetal/Mönchenholzhausen

## Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1993 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von rund 975 m<sup>2</sup> in ruhiger Wohnlage und bietet mit insgesamt ca. 181 m<sup>2</sup> Wohnfläche ideale Voraussetzungen für Familien und alle, die ein flexibles Raumkonzept schätzen. Die insgesamt 6 Zimmer überzeugen durch einen durchdachten Grundriss und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Ein Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre, während der direkte Zugang zur Terrasse eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Die 6 Schlafzimmer bieten reichlich Raum für individuelle Wohnbedürfnisse, ob als Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer.

Das Dachgeschoss eröffnet zudem die Option einer Einliegerwohnung mit 2 Zimmern sowie einer Küche und Bad. Mit seiner gut aufteilbaren Fläche eignet es sich ideal als separater Wohnbereich, beispielsweise für erwachsene Kinder, Gäste oder zur Vermietung. Die Nutzung ist flexibel und kann an persönliche Lebenssituationen angepasst werden.

Die Immobilie verfügt über eine Küche im Erdgeschoss, welche bei Bedarf gegen Aufpreis übernommen werden kann. Darüber hinaus stehen zwei Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Parkett-, Fliesen- und Teppichböden sorgen für ein angenehmes und wohnliches Ambiente. Das Haus ist vollständig unterkellert; ein Teil des Untergeschosses wurde bereits zu Wohnzwecken ausgebaut und bietet zusätzlichen Raum.

Das weitläufige Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und umfasst eine Garage mit drei Stellplätzen. Weitere Außenstellplätze ergänzen das komfortable Parkangebot.

Bezugsfrei ist das Einfamilienhaus ab November 2026.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als gepflegte, familienfreundliche Immobilie mit großzügigem Platzangebot, variablen Nutzungsmöglichkeiten und einer ruhigen, attraktiven Wohnlage.

Codice oggetto: 25254217 - 99428 Grammetal/Mönchenholzhausen

## Dettagli dei servizi

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss

Baujahr: 1993

Wohnfläche gesamt: ca. 181 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 975 m<sup>2</sup>

mit Terrasse

Anzahl der Geschosse: 1

Anzahl der Zimmer: 6

Voll unterkellert, teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut

Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse im EG

2 Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer

1 Badezimmer mit Badewanne und Dusche

1 Küche mit Einbauküche (gegen Kostenübernahme) im EG

1 Gäste WC im EG

Einliegerwohnung im DG

2 Schlafzimmer

1 Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Küche

Heizraum im Untergeschoss

Fußboden: Parkett, Fliesen, Teppichboden

Garage mit 3 Stellplätzen

weitere Stellplätze neben dem Haus

Bezugsfrei ab November 2026

Codice oggetto: 25254217 - 99428 Grammetal/Mönchenholzhausen

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Grammetal Ortsteil Mönchenholzhausen und liegt als Endgrundstück besonders geschützt und abgeschirmt. Der Ort zeichnet sich durch ein harmonisches Umfeld aus, das besonders für Familien attraktiv ist: freundliche Nachbarschaften, kein Durchgangsverkehr und zahlreiche Grünflächen schaffen ein angenehmes und sicheres Wohnambiente.

### Bildung/Kinderbetreuung

Für Familien bietet Mönchenholzhausen eine gute Versorgung mit Bildungseinrichtungen. Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort und ist bequem erreichbar. Schulen verschiedener Schulformen sind in den umliegenden Gemeinden sowie in Erfurt und Weimar gut angebunden. Die kurzen Wege erleichtern den Familienalltag und bieten Kindern ein stabiles Lern- und Betreuungsumfeld.

### Medizinische Versorgung

Im Ort selbst sowie in den umliegenden Gemeinden stehen Allgemeinärzte und Apotheken zur Verfügung. Für weiterführende medizinische Versorgungen sind die Kliniken und Facharztpraxen in Erfurt und Weimar schnell erreichbar, was zusätzliche Sicherheit für Familien bietet.

### ÖPNV

Mönchenholzhausen verfügt über eine solide ÖPNV-Anbindung. Regelmäßige Busverbindungen sorgen für eine gute Erreichbarkeit in umliegende Orte und Städte. Besonders vorteilhaft ist die Nähe zur Bundesstraße B7, die eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an Erfurt und Weimar ermöglicht. Über die Autobahn A4, die in ca. 10 Minuten erreichbar ist, profitieren Pendler von kurzen Fahrtzeiten und einer verlässlichen Verkehrsanbindung.

### Versorgung

Die alltägliche Versorgung ist durch nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten in den benachbarten Ortsteilen sowie in Erfurt gegeben. Supermärkte, Bäckereien, Dienstleister und gastronomische Angebote sind gut erreichbar. Für größere Einkäufe oder besondere Wünsche stehen die Einkaufszentren und Innenstädte von Erfurt und Weimar nur wenige Fahrminuten entfernt zur Verfügung.

### Umgebung

Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten im



VON POLL  
REAL ESTATE

Freien ein. Spielplätze und offene Landschaftsbereiche bieten ideale Bedingungen für Kinder, während Vereine und Veranstaltungen im Ort eine lebendige Dorfgemeinschaft fördern.

**Codice oggetto: 25254217 - 99428 Grammetal/Mönchenholzhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 94.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25254217 - 99428 Grammetal/Mönchenholzhausen

## 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)