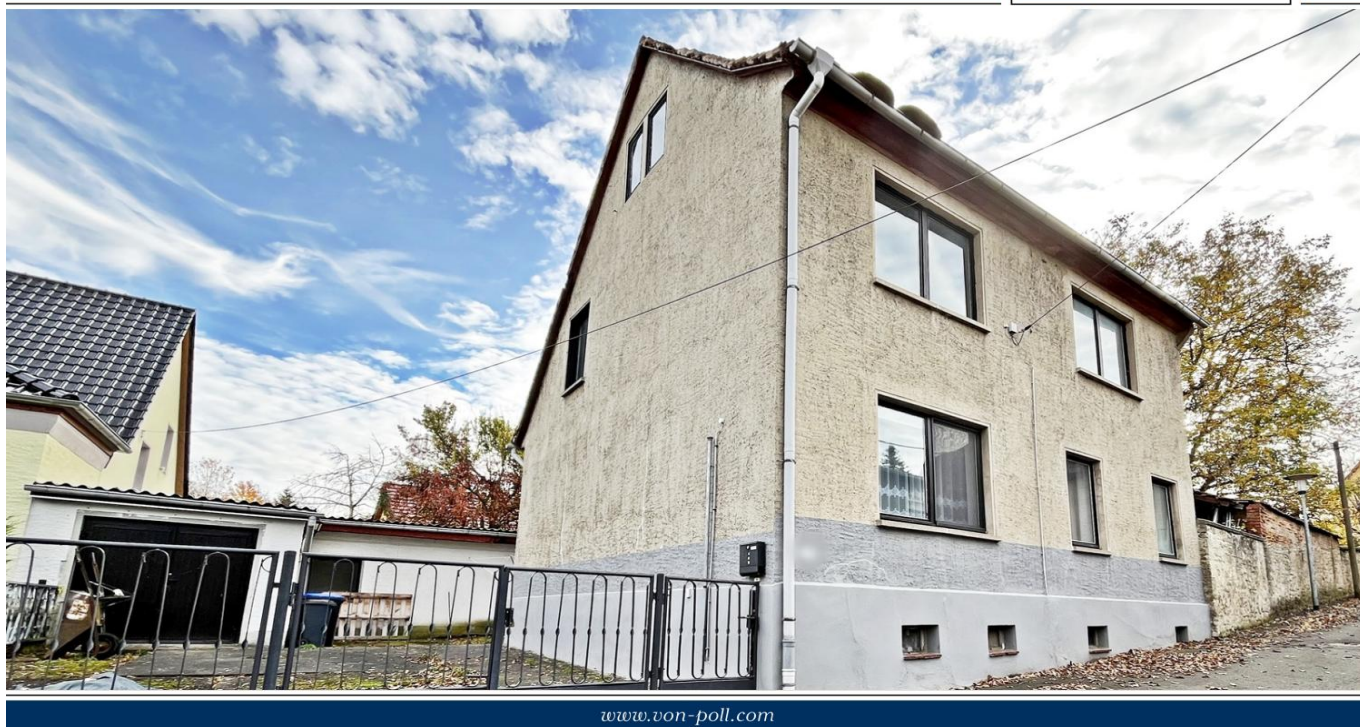


Apolda / Oberroßla

## Casa indipendente con dependance immersa nella natura a Oberroßla

Codice oggetto: 25254207



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

PREZZO D'ACQUISTO: 130.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 260 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

- 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: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25254207
Superficie netta	ca. 128 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	130.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 235 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio

Codice oggetto: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	12.11.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	361.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963



Codice oggetto: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

## La proprietà





Codice oggetto: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

## La proprietà



Codice oggetto: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

## 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: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

## La proprietà





Codice oggetto: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

## La proprietà



Codice oggetto: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

## La proprietà



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

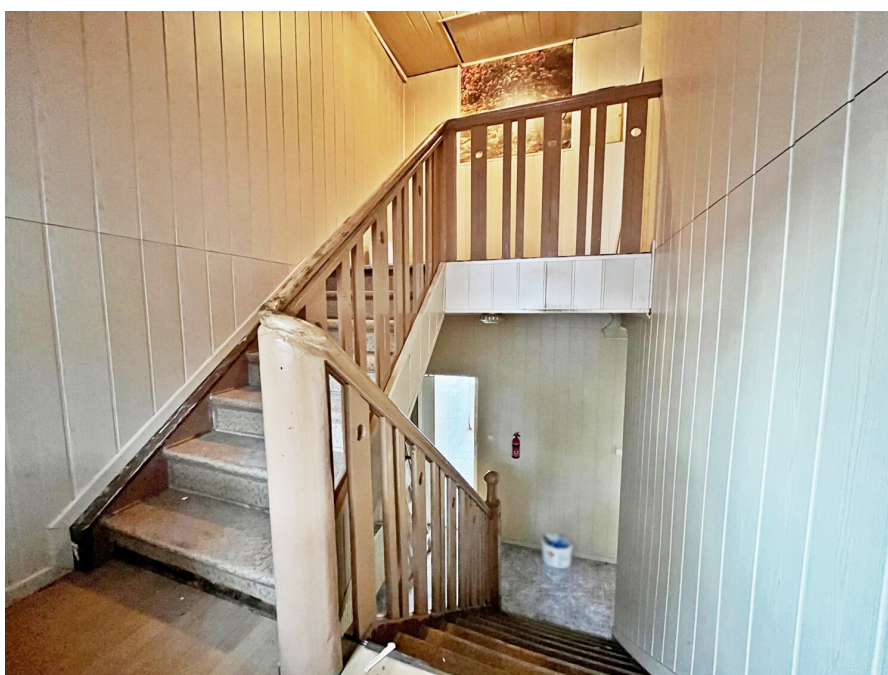


#### Vorteile rund um den Käuferservice:

- 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: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

## La proprietà





Codice oggetto: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

## 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



Codice oggetto: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

## La proprietà



### 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)

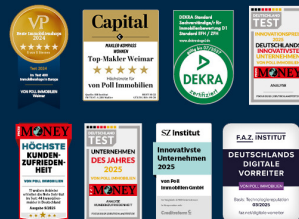


### Professionell, ausgezeichnet und bundesweit vernetzt.

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](mailto:weimar@von-poll.com)

Codice oggetto: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

# Planimetrie







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: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

## Una prima impressione

In vendita una casa indipendente ben tenuta in un contesto rurale nel quartiere Oberroßla di Apolda. Costruita nel 1963 con solidi metodi di costruzione, la proprietà offre circa 128 m² di superficie abitabile distribuita su due piani. Il piano terra è caratterizzato da un ingresso che conduce a un corridoio che collega la zona giorno al seminterrato e alla dependance. Questo livello comprende una cucina, un ampio soggiorno, un'altra stanza adatta come studio o sala da pranzo, un bagno e un WC separato per gli ospiti. Il piano superiore comprende un soggiorno, una camera da letto e una stanza di passaggio adiacente, ideale come camera dei bambini, cabina armadio o ufficio. La cucina al piano superiore consente l'uso separato dei due piani o può essere utilizzata come ulteriore stanza. Il seminterrato offre ampio spazio per riporre provviste, elettrodomestici o hobby. Qui si trova anche il locale caldaia. La soffitta, accessibile tramite una scala pieghevole, offre ulteriore spazio di stoccaggio o possibilità di conversione. La dependance adiacente è in buone condizioni e comprende un garage, ulteriore spazio di stoccaggio e un'officina. Il cortile è pavimentato e offre spazio aggiuntivo per un veicolo. La proprietà si estende su circa 260 m² ed è gestibile ma ben progettata. Un cortile riparato invita a soffermarsi e offre la possibilità di realizzare una terrazza o un'area salotto. La casa colpisce per la sua solida costruzione, la planimetria funzionale e le diverse opzioni di design. L'attuale necessità di ristrutturazione offre la base ideale per modernizzare la proprietà secondo i vostri desideri e creare una casa personalizzata e confortevole. Se abbiamo suscitato il vostro interesse, saremo lieti di rispondere alla vostra richiesta e di assistervi come team Von Poll Real Estate.

Codice oggetto: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

## Dettagli dei servizi

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



**Codice oggetto: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 361.60 kwh/(m²\*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.

Codice oggetto: 25254207 - 99510 Apolda / Oberroßla

## 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)