

Grammetal

Kompaktes Einfamilienhaus in Isseroda

Codice oggetto: 25254415



PREZZO D'ACQUISTO: 168.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA: ca. 84,91 m²** • **VANI: 5** • **SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m²**

Codice oggetto: 25254415 - 99428 Grammetal

- **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: 25254415 - 99428 Grammetal

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25254415
Superficie netta	ca. 84,91 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	168.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 252 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25254415 - 99428 Grammetal

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	167.20 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	20.01.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 25254415 - 99428 Grammetal

La proprietà



Codice oggetto: 25254415 - 99428 Grammetal

La proprietà



Codice oggetto: 25254415 - 99428 Grammetal

La proprietà



Codice oggetto: 25254415 - 99428 Grammetal

La proprietà



Codice oggetto: 25254415 - 99428 Grammetal

La proprietà



Codice oggetto: 25254415 - 99428 Grammetal

La proprietà



Die passende Immobilie
schneller finden und
erfolgreich kaufen.



Jederzeit informiert
über die *Wertentwicklung*
der eigenen Immobilie/n.



Immobilienverkauf mit
mehr **Transparenz**,
Komfort und **Erfolg**.



Die *optimale*
Finanzierungslösung
für die Wunschimmobilie.



www.von-poll.com/weimar

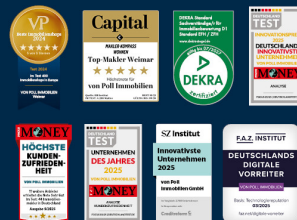


Professionell, ausgezeichnet und
bundesweit vernetzt.

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

Codice oggetto: 25254415 - 99428 Grammetal

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: 25254415 - 99428 Grammetal

Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus, welches um 1959 errichtet wurde, bietet eine attraktive Möglichkeit, die eigenen Wohnideen auf ca. 85 m² Wohnfläche zu verwirklichen.

Das Gebäude befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 500 m² und eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf Gartenfläche und Gestaltungsfreiheit legen.

Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Badezimmer, spricht die Immobilie insbesondere kleine Familien oder Paare an.

Das Objekt gliedert sich in eine klassische Raumaufteilung: Über den Windfang im Erdgeschoss betreten Sie einen zentralen Flur, von dem aus sämtliche Räumlichkeiten bequem erreichbar sind.

Die Küche ist gut dimensioniert und bietet ausreichend Platz. Das direkt angrenzende Zimmer wurde einst als Esszimmer konzipiert, später hat man den Durchgang in das Wohnzimmer verschlossen, um hier mehr Raum zu schaffen.

Das kompakte Wohnzimmer lässt sich gut in eine Oase der Ruhe verwandeln. Ein einfach ausgestattetes Badezimmer, mit Dusche und Badewanne, komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich die zwei Schlafzimmer und das kleine Arbeitszimmer, die Ihnen sowie Ihrer Familie Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Die Zimmer können, je nach Bedarf, unterschiedlich genutzt werden und bieten aufgrund der Raumzuschnitte flexible Einrichtungsmöglichkeiten.

Das Haus präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wodurch Käufer die Möglichkeit haben, die Innenausstattung nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten. Die Ausstattungsqualität ist als einfach zu bezeichnen, was sich sowohl in der Bausubstanz als auch in den vorhandenen Installationen widerspiegelt. Die Gaszentralheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme. Der Gas-Brennwertwandkessel wurde erst im Jahre 2022 installiert.

Zum Haus gehört eine Garage, welche sich jedoch auf einem angrenzenden Fremdgrundstück befindet. Dieses Grundstück wird derzeit von der Gemeinde für 17,00 € pro Jahr gepachtet und bietet zusätzlich ca. 346 m² Fläche.

Das zum Verkauf stehende Grundstück besticht durch seine Größe und den damit

verbundenen Gestaltungsraum für Gartenliebhaber, Hobbygärtner oder Familien mit Kindern. Hier finden sich vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Erholung oder gemeinsames Gärtnern. Der Außenbereich bietet zugleich Platz für eine Terrasse, Spielgeräte oder eine zukünftige Erweiterung.

Diese Immobilie spricht all jene an, die ein Eigenheim nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Sie eignet sich sowohl als langfristiger Lebensmittelpunkt als auch als Projekt für handwerklich begabte Käufer.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, so stellen Sie eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

Codice oggetto: 25254415 - 99428 Grammetal

Dettagli dei servizi

Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus zwischen Weimar und Erfurt

- Baujahr: ca. 1959
- Wohnfläche: ca. 85 m²
- Grundstücksfläche: ca. 500 m²
- Pachtgrundstück: ca. 346 m²
- Anzahl der Zimmer: 5
- Zustand: renovierungsbedürftig

Zimmer:

- 1 Wohnzimmer
- 1 Esszimmer
- 1 Küche
- 2 Schlafzimmer
- 1 Arbeitszimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche & Badewanne

Spitzboden (nicht ausgebaut)

Hauswirtschaftsbereich im KG

Außenbereich:

- Garten
- Nebeglass
- Garage

Codice oggetto: 25254415 - 99428 Grammetal

Tutto sulla posizione

Isseroda ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Weimarer Land in Thüringen und gehört zur Landgemeinde Grammetal. Der Ort selbst bietet dazu eine Grundschule, einen Kindergarten und eine Arztpraxis.

Die verkehrsgünstige Anbindung macht Isseroda besonders attraktiv: Die Kreisstadt Weimar mit ihrem umfangreichen kulturellen Angebot, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinischer Versorgung ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch Erfurt, die Landeshauptstadt Thüringens, liegt nur etwa 15 Kilometer entfernt und ist sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden. Die nahegelegene Bundesstraße B7 sowie der Anschluss an die Autobahn A4 ermöglichen eine schnelle regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Trotz der ruhigen, ländlichen Lage profitieren die Einwohner von einer guten infrastrukturellen Anbindung. Die Region bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege sowie vielfältige Natur- und Kulturlandschaften.

Isseroda verbindet somit die Vorzüge des naturnahen Wohnens mit der Nähe zu urbanen Zentren und eignet sich besonders für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Codice oggetto: 25254415 - 99428 Grammetal

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.

Als weiteres Serviceangebot möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass VON POLL FINANCE Sie bei Ihrer Immobilienfinanzierung unterstützt und die für Sie optimale Finanzierungslösung erarbeitet.

Codice oggetto: 25254415 - 99428 Grammetal

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com