

Niederroßla

Bauernhaus in Niederroßla

Codice oggetto: 26254110



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 125.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 146 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 217 m²

Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

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

Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26254110	Prezzo d'acquisto	125.000 EUR
Superficie netta	ca. 146 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1920	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	15.07.2035	Consumo energetico	349.57 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1920

Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

La proprietà



Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

La proprietà



Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

La proprietà



Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

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



Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

La proprietà



Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

La proprietà



Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

La proprietà



Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

La proprietà



Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

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



Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

La proprietà



Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

La proprietà



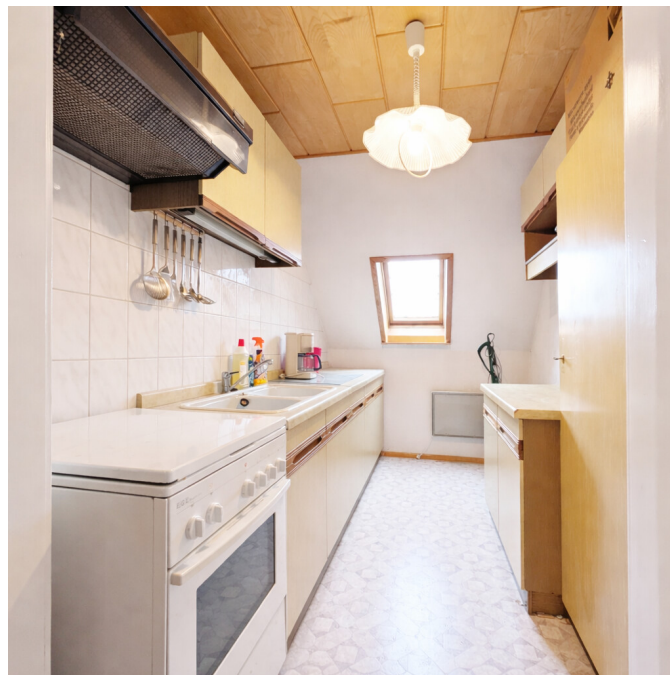
Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

La proprietà



Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

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



Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

La proprietà



Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

La proprietà



Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

La proprietà



Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

La proprietà



Die *optimale* Finanzierungs- lösung 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

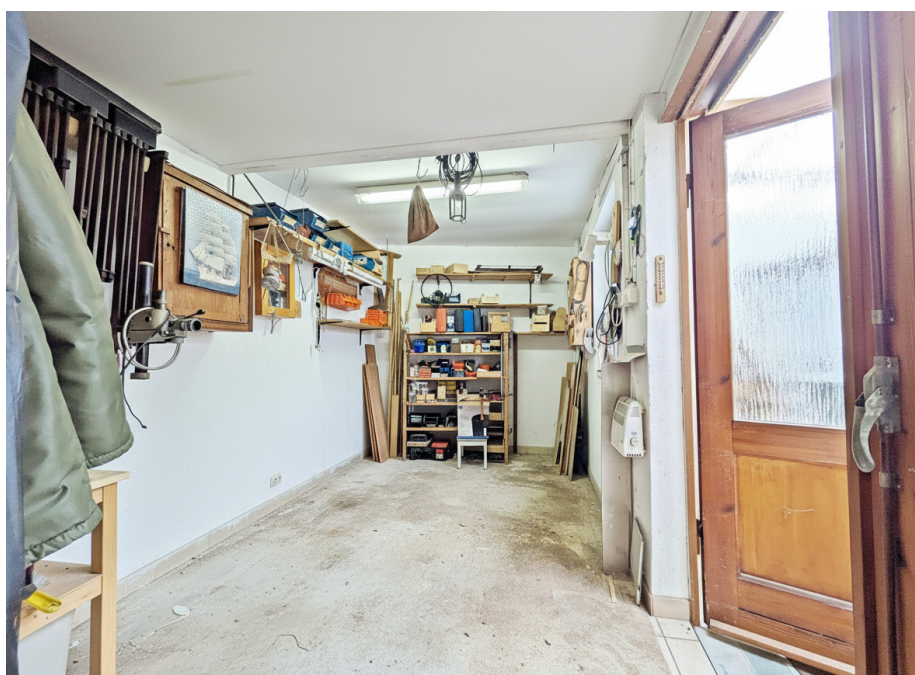


www.von-poll.com/weimar



Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

La proprietà



Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

La proprietà



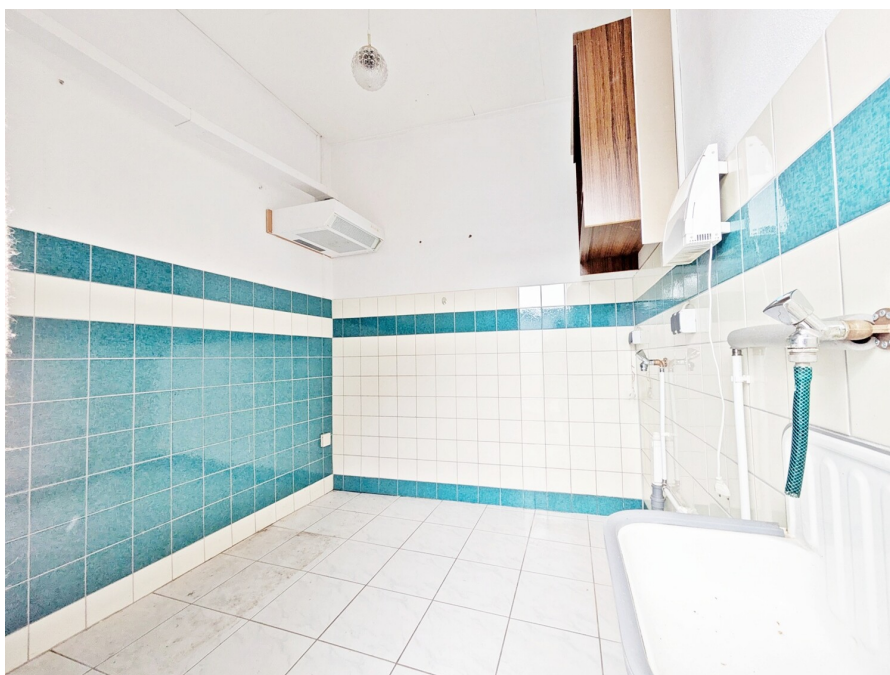
Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

La proprietà



Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

La proprietà







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



VP
5 Stars Award



Capital
Top Makler Weimar



DEKRA



TEST



MONEY
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT



SZ Institut
Innovativste Unternehmen



FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER

Partner-Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | weimar@von-poll.com

Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

Una prima impressione

Dieses großzügig geschnittene Wohnhaus aus dem Jahr 1920 bietet viel individuelles Gestaltungspotenzial. Die Räume sind hell und gut proportioniert, wodurch sich auf beiden Etagen ein angenehmes, offenes Wohngefühl entfaltet.

Im Erdgeschoss bildet das ca. 37 m² große Wohnzimmer den zentralen Mittelpunkt des Hauses. Die großzügig geschnittene Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und für gemeinsame Mahlzeiten. Das helle Tageslichtbad ist mit zwei Waschbecken, einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet. Ein separates Gäste-WC rundet die funktionale und durchdachte Raumaufteilung ab.

Das Obergeschoss überzeugt mit zwei großen Wohnräumen mit ca. 19 m² sowie einem weiteren Zimmer mit ca. 12 m². Eine zusätzliche Dusche und eine kleine Küche eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach bis hin zu einer individuellen Familienlösung.

Der Dachboden ist derzeit nicht ausgebaut, bietet mit ca. 66 m² Bruttogrundfläche aber hervorragendes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder Stauraum.

Die Immobilie verfügt über eine ca. 35 m² große Teilunterkellerung. Seitlich am Wohnhaus befinden sich links und rechts jeweils eine Garage. Die rechte Garage ist etwas kleiner und eignet sich ideal als Werkstatt oder Lagerfläche. Die linke Garage ist großzügig und lang geschnitten, umfasst rund 22 m² und wurde zuletzt ebenfalls als Lager- und Werkstattfläche genutzt.

Im Jahr 1998 wurde ein Waschhaus und ein Mehrzweckraum im Innenhof neu gebaut.

Der teilweise überdachte Innenhof schafft zusätzlichen, witterungsgeschützten Raum und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie.

Die Fenster und Türen sind aus Holz gefertigt, im Erdgeschoss wechseln sich Naturstein- und Parkettböden ab, im Obergeschoss sorgt Parkett für eine warme und hochwertige Atmosphäre.

Das Gebäude befindet sich in einem bewohnbaren, aber modernisierungsbedürftigen Zustand, der den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit gibt, eigene Akzente zu setzen und die Immobilie nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Für weitere Informationen stellen Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Daten, damit wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen können.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

Dettagli dei servizi

Bauernhaus in Niederroßla

Baujahr: 1920

Wohnfläche: 146 m²

Grundstück: 217 m²

Zimmer: 5

Sanierungen / Modernisierungen

1960-1980: diverse Ausbau- und Umbaumaßnahmen

ca. 1960: Aufstockung der 1. Etage, Dachstuhl neu, Räume neu gestaltet

ca. 1984: Umbau Erdgeschoss (u.a. Fußböden, Fenster, Stromleitungen)

ca. 1993: Ölheizung & Umbau Küche

ca. 1998: Innenhof Neubau Sommerküche / Waschhaus & Mehrzweckraum

ca. 1999: Dacheindeckung neu

ca. 2003: Überdachung Eingangsbereich

ca. 2004: Neugestaltung Bad und Küche im 1. OG (u.a. Sanitäre Anlagen, Elektrik, Dachfenster)

ca. 2010: Überdachung und Trennwand mit Tür im Innenhof

Aufteilung

EG:

-Wohnzimmer 37 m²

-Küche 18 m²

-Badezimmer mit Wanne und Dusche

- Gäste WC

OG:

-2 große Wohnräume mit je 19 m²

- Zimmer mit 12 m²

-Badezimmer mit Dusche

- Küche

Dachboden:

-nicht ausgebaut

-Lager

-Nettogrundfläche (ab 1,50 m Höhe) ca. 40 qm, Bruttogrundfläche ca. 66 qm

Keller:

-3 Räume

-Heizung, Tank, Vorratsraum mit ca. 35 m²

Anbauten:

- Raum als Garage & Werkstatt ca. 22m²

- Waschhaus & Mehrzweckraum

- kleine Garage – als weitere Lagerfläche

Innenhof:

- zum Teil überbaut

Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Niederroßla, einem gewachsenen Ortsteil der Stadt Apolda im Landkreis Weimarer Land. Das Bauernhaus liegt in einer ruhigen, innerörtlichen Wohnstraße mit überwiegend historischer Bausubstanz und gepflegter Nachbarschaft – ideal für Käufer, die dörflichen Charme mit stadtnaher Infrastruktur verbinden möchten.

Die Umgebung ist geprägt von ländlicher Ruhe und kurzen Wegen ins Grüne. Spazier- und Radwege, Felder und Wiesen befinden sich in direkter Nähe und unterstreichen den naturnahen Charakter der Lage.

Niederroßla zeichnet sich durch seine gute Anbindung aus: Apolda ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote.

Eine Busanbindung besteht im Ort bzw. in unmittelbarer Nähe und verbindet Niederroßla mit Apolda sowie den umliegenden Gemeinden. Der Bahnhof Apolda bietet regelmäßige Zugverbindungen, unter anderem in Richtung Weimar, Erfurt, Jena und Leipzig.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen B87 und B7 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Weimar und Jena. Der Autobahnanschluss A4 (Anschlussstelle Apolda bzw. Weimar) ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und ermöglicht eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26254110 - 99510 Niederroßla

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