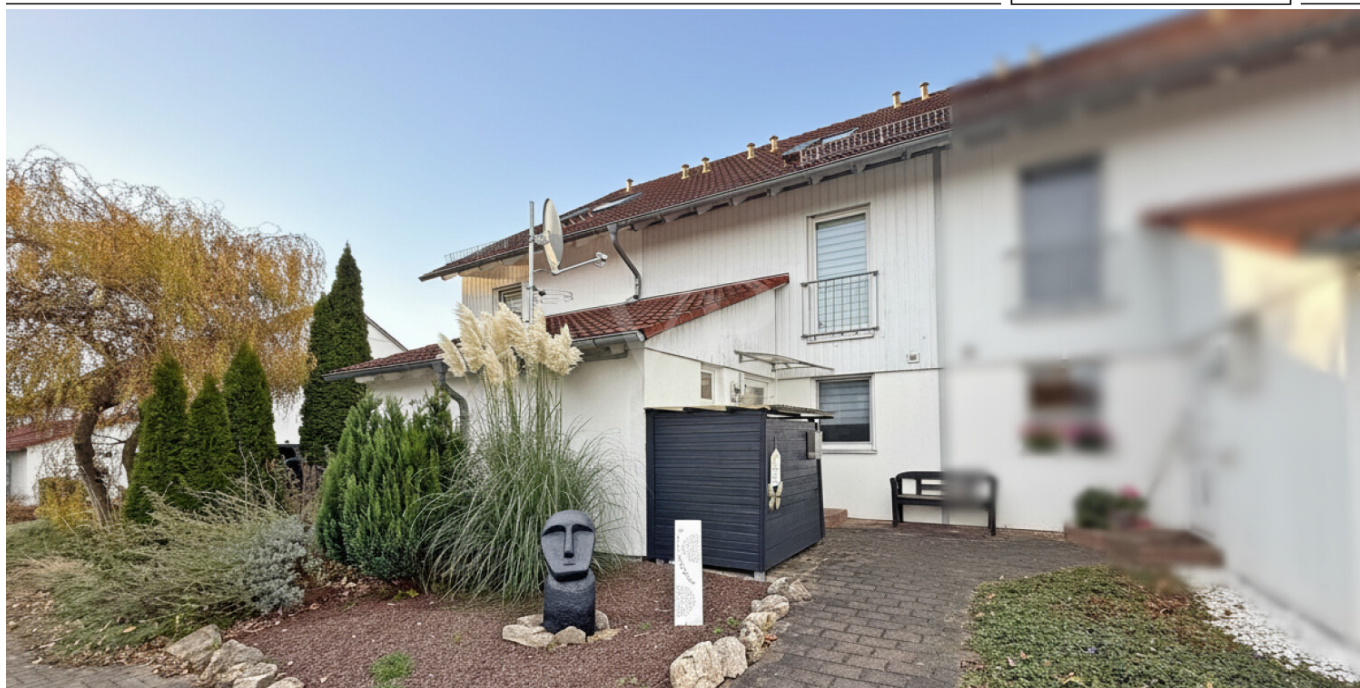


Magdala

# Reihenmittelhaus mit Terrasse und Grundstück in ruhiger Lage

Número da propriedade: 25254204



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

PREÇO DE COMPRA: 250.000 EUR • ÁREA: ca. 134 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 220 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25254204 - 99441 Magdala

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25254204 - 99441 Magdala

## Numa vista geral

Número da propriedade	25254204	Preço de compra	250.000 EUR
Área	ca. 134 m²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Quartos	4		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1996		

Número da propriedade: 25254204 - 99441 Magdala

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	55.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	23.02.2028	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996



Número da propriedade: 25254204 - 99441 Magdala

## O imóvel



Número da propriedade: 25254204 - 99441 Magdala

## O imóvel



**Professionell, ausgezeichnet und bundesweit vernetzt.**

Wir bieten Ihnen eine **exklusive und professionelle** Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

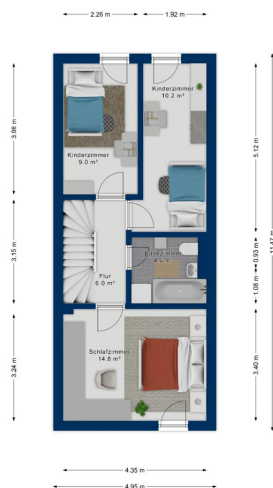
Kontaktieren Sie uns unter:  
**T.: 03643 - 46 86 58 6**

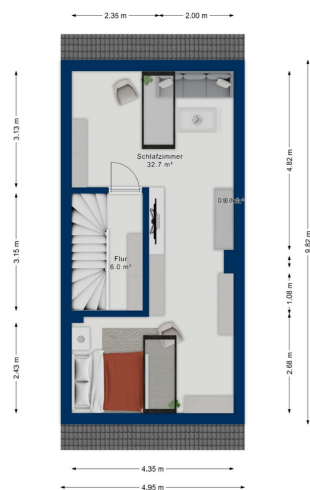


Partner-Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

Número da propriedade: 25254204 - 99441 Magdala

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 25254204 - 99441 Magdala

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Jahr 1996 befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und bietet auf rund 134 m² Wohnfläche ideale Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause. Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie helle, einladende Räume. Das Objekt ist derzeit noch bewohnt, wird aber in Zukunft frei und steht Eigennutzern ungehindert zur Verfügung.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Immobilie: Das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Zugang zur Terrasse schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Das Grundstück ist überschaubar bietet aber ausreichend Platz für Erholung im Freien.

Insgesamt stehen vier Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die vorhandene Einbauküche, kann vom derzeitigen Mieter gegen Ablöse übernommen werden. Das Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Fliesen- und Laminatböden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und gleichzeitig für eine pflegeleichte Nutzung.

Insgesamt überzeugt das Reihemittelhaus durch praktische Raumaufteilung, ruhiges Wohnumfeld und einen vielseitig nutzbaren Außenbereich ideal für alle, die ein sofort bezugsbereites Zuhause suchen.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Anfrage und stehen für weitere Informationen und Absprachen von Besichtigungsterminen gern zur Verfügung.

Número da propriedade: 25254204 - 99441 Magdala

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25254204 - 99441 Magdala

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25254204 - 99441 Magdala

## Outras informações

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25254204 - 99441 Magdala

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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