

Rudolstadt / Catharinau

# Ein Haus für die ganze Familie- klein aber fein!

*Número da propriedade: 26473001*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 145.300 EUR • ÁREA: ca. 90 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 658 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

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

Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Numa vista geral

Número da propriedade	26473001	Preço de compra	145.300 EUR
Área	ca. 90 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2021
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1938	Móveis	Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	25.03.2036	Procura final de energia	234.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1938

Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## O imóvel



Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## O imóvel



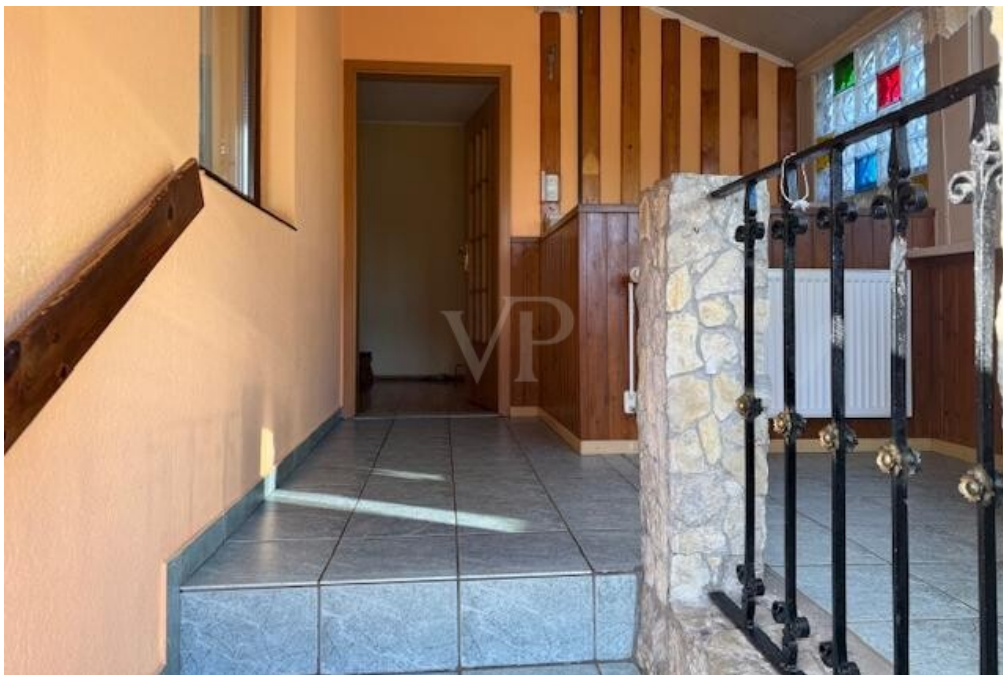
Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## O imóvel



Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## O imóvel



Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## O imóvel



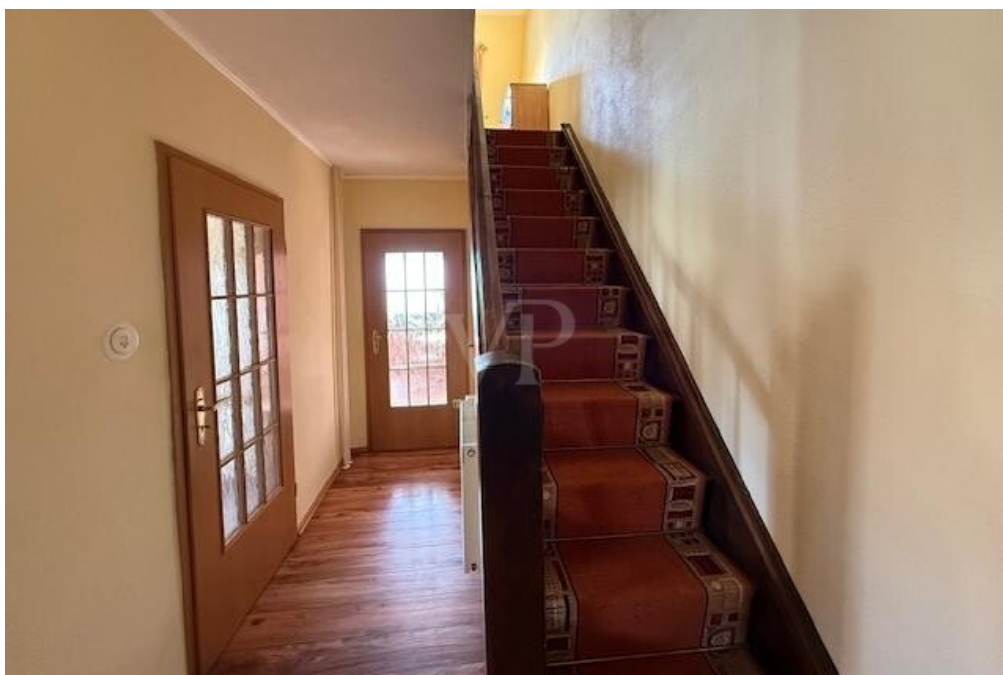
Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## O imóvel



Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## O imóvel



Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## O imóvel



Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## O imóvel



Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## O imóvel



Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## O imóvel



Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## O imóvel



Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## O imóvel

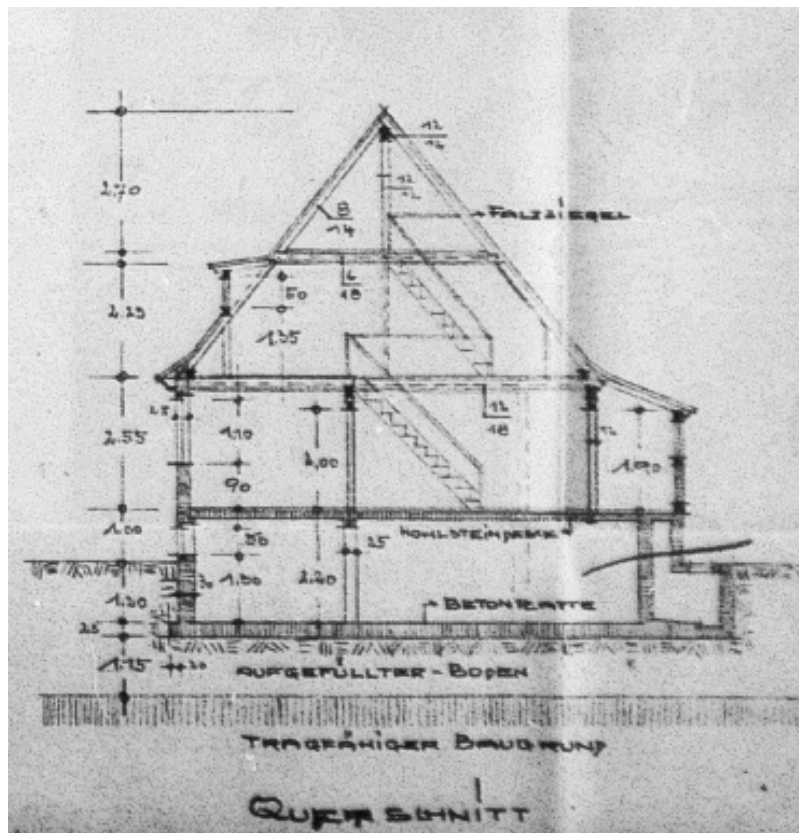


Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau

## O imóvel







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: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine gepflegte und vollunterkellerte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1938 mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 658 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich in einem guten Erhaltungszustand und zeichnet sich durch eine ansprechende Kombination aus traditionellem Baujahr und kontinuierlicher Instandhaltung aus. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet damit eine solide Grundlage für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Heizung wurde 2021 modernisiert.

Die Gesamtfläche des Hauses verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer, die eine flexible Nutzung erlauben. Ob als Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum – die Aufteilung schafft Raum für individuelle Wohnideen. Ein Badezimmer rundet das Raumangebot ab und sorgt für Komfort im Alltag.

Die Doppelhaushälfte verspricht mit ihren ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen angenehmen Lebensmittelpunkt für verschiedene Lebenssituationen. Der gepflegte Zustand des Hauses unterstreicht den wertigen Gesamteindruck und schafft eine solide Basis für sofortiges Einziehen oder schrittweise Modernisierungen.

Das großzügige Grundstück bietet mit rund 658 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung des Außenbereichs, sei es für Gartenfreunde, als Spielfläche oder zur Realisierung von Freizeitaktivitäten im Freien. Die Doppelhaushälfte überzeugt zudem durch die ruhige Lage im Wohnumfeld und den traditionell gewachsenen Charakter aus dem Baujahr 1938. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und bietet eine lebenswerte Atmosphäre.

**Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

## Detalhes do equipamento

Der Glasfaseranschluss befindet sich zur Zeit im Bau und wird voraussichtlich Ende 2026 fertiggestellt.

**Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, gut angebundenen Wohnlage nahe dem Zentrum von Rudolstadt, im innerstädtischen Bereich und in unmittelbarer Umgebung zu öffentlichen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Zentrale Punkte wie Marktplatz, Rathaus und weitere öffentliche Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Rudolstadt gehört zum Landkreis Saalfeld-Rudolstadt in Thüringen und verbindet historische Stadtkultur mit moderner Infrastruktur.

Überregionale Anbindungen erfolgen über die A4 Erfurt/Weimar oder die A9 (Ausfahrt Triptis) via B85 sowie die B90 und A71 und weitere Landesstraßen. In der Region bestehen gut ausgebaute Verbindungsstraßen zu umliegenden Städten wie Saalfeld, Pöbneck, Weimar, Erfurt und Jena.

Rudolstadt ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Bus- und Bahnverbindungen bestehen zum Bahnhof Rudolstadt, mit Verbindungen nach Saalfeld, Jena und Erfurt. Je nach Wochentag variieren Fahrpläne.

Kurze Wege zu zentralen Punkten Rudolstadts, gute Anbindungen innerstädtischer Haltestellen ermöglichen flexible Mobilität per Bus oder zu Fuß.

**Número da propriedade: 26473001 - 07407 Rudolstadt / Catharinau**

## Pessoa de contacto

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

Marcel Morys

---

Marktstraße 37, 07407 Rudolstadt

Tel.: +49 3672 - 12 55 696

E-Mail: [saalfeld.rudolstadt@von-poll.com](mailto:saalfeld.rudolstadt@von-poll.com)

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

---

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