

Buchfart

# Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

**CODICE OGGETTO: 25254139**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 405.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 242 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 607 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25254139 - 99438 Buchfart**

- 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: 25254139 - 99438 Buchfart**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25254139	Prezzo d'acquisto	405.000 EUR
Superficie netta	ca. 242 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualficazione	1998
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1982	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25254139 - 99438 Buchfart

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo finale di energia	31.59 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.11.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982



CODICE OGGETTO: 25254139 - 99438 Buchfart

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25254139 - 99438 Buchfart

## 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





CODICE OGGETTO: 25254139 - 99438 Buchfart

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25254139 - 99438 Buchfart

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25254139 - 99438 Buchfart

## 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: 25254139 - 99438 Buchfart

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25254139 - 99438 Buchfart

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25254139 - 99438 Buchfart

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



CODICE OGGETTO: 25254139 - 99438 Buchfart

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25254139 - 99438 Buchfart

## 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)



CODICE OGGETTO: 25254139 - 99438 Buchfart

## La proprietà



Professionell,  
ausgezeichnet und  
bundesweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine **exklusive**  
und **professionelle** Marktpreis-  
einschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 03643 - 46 86 58 6



VON POLL IMMOBILIEN Shop Weimar  
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler  
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar  
weimar@von-poll.com



CODICE OGGETTO: 25254139 - 99438 Buchfart

# Planimetrie



Grundriss Untergeschoss

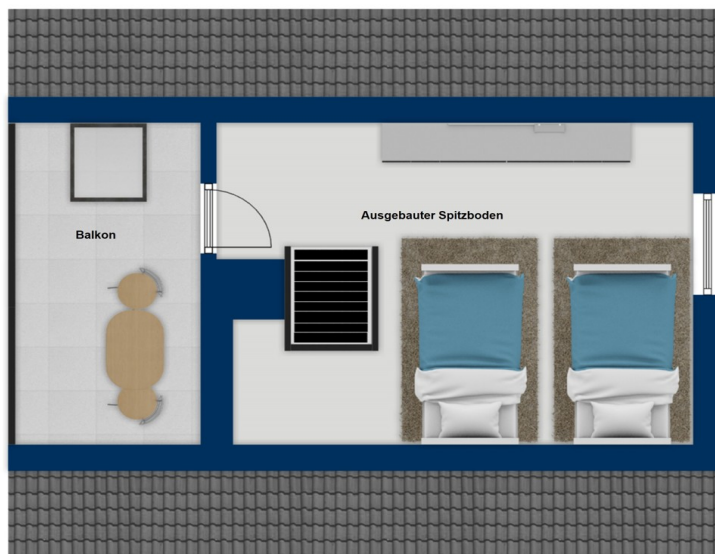


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss





Grundriss Spitzboden

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: 25254139 - 99438 Buchfart**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1983 überzeugt durch viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung und einem idyllischen Grundstück von ca. 607 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde im Jahr 1998 umfassend modernisiert und bietet heute eine Wohnfläche von ca. 242 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, zur Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung oder für Familien. Die erste Wohneinheit erstreckt sich über das ausgebaute Untergeschoss und das Erdgeschoss. Im Untergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, eine Diele sowie ein Hauswirtschaftsraum. Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem großzügigen Wohnbereich, in dem ein Kamin für gemütliche Stunden sorgt. Ein zusätzliches Kaminzimmer bietet weitere Rückzugsmöglichkeiten. Die Küche verfügt über einen direkten Zugang zur großen Terrasse, die mit einer integrierten Outdoor-Küche zum Kochen und Verweilen im Freien einlädt. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot dieser Einheit ab. Die zweite Wohneinheit umfasst drei gut geschnittene Zimmer, eine helle Küche mit Essbereich und Zugang zur Terrasse sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Ein ausgebauter Dachboden bietet zusätzliche Schlafmöglichkeiten. Diese Einheit wurde bisher erfolgreich als Ferienwohnung vermietet und eignet sich ideal zur Fortführung oder als zusätzlicher Wohnraum. Das Haus ist mit einer Mischung aus Fliesen, Parkett und Teppich ausgestattet und entspricht mit seiner Energieeffizienzklasse A einem modernen Wohnstandard. Zweifach verglaste Fenster sowie eine Gasheizung sorgen für angenehme Wärme und Energieeffizienz. Die Garage bietet mit einem Stellplatz ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug oder zusätzlichen Stauraum. 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: 25254139 - 99438 Buchfart**

## Dettagli dei servizi

Zweifamilienhaus mit großem Grundstück

- Baujahr: 1983
- Modernisierung: 1998
- Wohnfläche: ca. 242 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 607 m<sup>2</sup>
- Terrasse/Balkon: ca. 35m<sup>2</sup>
- 2 Wohneinheiten

Wohneinheit 1:

- ausgebautes Untergeschoss
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne im UG
- Schlafzimmer, Diele, Hauswirtschaftsraum im UG
- Großer Wohnbereich mit Kamin im EG
- Kaminzimmer im EG
- Küche mit Zugang zur Terrasse, inkl. Outdoor-Küche
- Gäste-WC

Wohneinheit 2:

- 3 Zimmer (frei nutzbar)
- Küche mit Essbereich und Zugang zur Terrasse
- Tageslicht - Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- ausgebauter Dachboden für zusätzliche Schlafmöglichkeiten
- Fliesen, Parkett, Teppich
- Energieeffizienzklasse: A
- Fenster 2-fach-verglast
- Heizung: Gasheizung
- Stellplatz in Garage

**CODICE OGGETTO: 25254139 - 99438 Buchfart**

## Tutto sulla posizione

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend im Ortsteil Buchfart, in der Nähe der Stadt Weimar in Thüringen. Die Lage bietet eine ideale Mischung aus ländlichem Charme und guter Anbindung an städtische Einrichtungen. Die Umgebung ist von Einfamilienhäusern geprägt, was zu einer angenehmen Nachbarschaft und einem familiären Umfeld beiträgt. Das angebotene Objekt befindet sich an einer wenig befahrenen Straße, die Ruhe und Privatsphäre bietet, dennoch verkehrstechnisch gut erreichbar ist. Das Stadtzentrum von Weimar ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine Vielzahl an kulturellen, historischen sowie infrastrukturellen Angeboten, wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel. Der öffentliche Nahverkehr ist durch die nahe gelegene Bushaltestelle ebenfalls gut erschlossen. Die Region rund um Buchfart ist von Natur umgeben, was besonders für Spaziergänge, Wanderungen oder Fahrradtouren interessant ist. Die Nähe zum Saalbach und zum Naturpark Thüringer Wald bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und sportlich Aktive. Die B85 sowie die Autobahn A4 sind schnell zu erreichen und garantieren eine gute Anbindung an die umliegenden Städte Erfurt, Weimar und Jena. Zusammengefasst bietet die Immobilie eine ruhige, naturnahe Lage mit guter Anbindung an umliegende Städte und alle wichtigen Verkehrsinfrastrukturen.

**CODICE OGGETTO: 25254139 - 99438 Buchfart**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 31.59 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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. 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: 25254139 - 99438 Buchfart**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20 Weimar  
E-Mail: [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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