

Göttern

# Großzügiges Wohnambiente in modernisiertem Einfamilienhaus

Objektnummer: 24254137



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

**KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 881 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Auf einen Blick

Objektnummer	24254137
Wohnfläche	ca. 149 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	550.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	87.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.10.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Die Immobilie



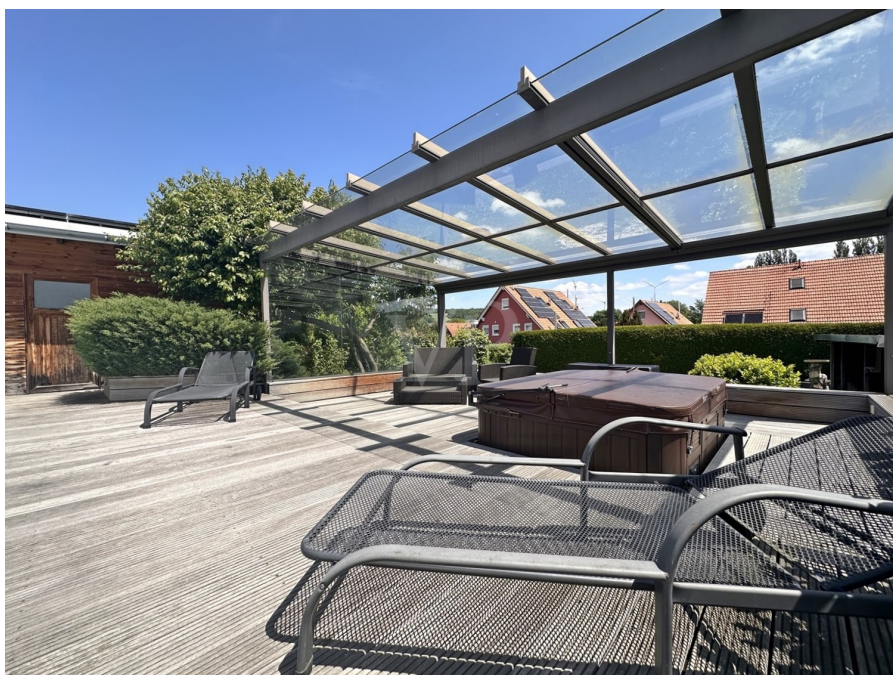
Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Die Immobilie



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



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

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

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

Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Die Immobilie



### 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)

Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 149 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 881 m<sup>2</sup> in ruhiger Lage zwischen Jena und Weimar. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und 1 Bad. Zusätzlich gibt es einen großzügigen Wellnessbereich mit Sauna und Außenpool für entspannte Stunden im großzügig angelegten Garten. Das Haus wurde 1995 erbaut und 2020 umfassend modernisiert und erstrahlt in modernem Glanz mit gehobener Ausstattungsqualität. Zu den Highlights der Immobilie zählen die Sauna im Wellnessbereich, der Pool im Garten sowie die Garage mit zusätzlichem Hobbyraum. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit viel Stauraum und Platz für weitere Nutzungsmöglichkeiten. Besonders praktisch ist die Garage mit einer zweiten Ebene, auf der ein Hobbyraum zur Verfügung steht. Der Garten des Hauses lädt mit verschiedenen Bereichen zum Verweilen und Entspannen ein und bietet ausreichend Möglichkeiten, sich vom Alltag zu erholen. Durch die hochwertige Ausstattung und die moderne Gestaltung des Hauses ist die Immobilie ideal für Käufer, die ein gemütliches Zuhause in ruhiger Umgebung suchen. Die durchdachte Grundrissgestaltung sorgt für eine freundliche und einladende Atmosphäre im gesamten Haus. Der Wohnbereich verfügt über einen gemütlichen Kamin, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt. Die beiden unterschiedlich gestalteten Terrassenbereiche bieten zudem die Möglichkeit, sich im Sommer im Freien zu entspannen und das schöne Wetter zu genießen. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als gepflegtes und modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage zwischen Jena und Weimar, das mit hochwertiger Ausstattung und einem großzügigen Garten punktet. Wer ein gemütliches Zuhause mit Wellnessbereich, Pool und einem großen Grundstück sucht, ist hier genau richtig. Wenn Sie sich von dieser Immobilie angesprochen fühlen, zögern Sie nicht und senden Sie uns noch heute eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular. Ihr Team von VON POLL Immobilien aus Weimar freut sich darauf, Sie bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums zu begleiten!



Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Ausstattung und Details

Einfamilienhaus mit ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche Garage/Hobbyräumen und Wellnessbereich

Baujahr 1995

Grst. ca. 881 m<sup>2</sup>

5 Zimmer

1 Bad

1 Gäste WC

voll unterkellert

Wellness mit Sauna/Whirlpool

Außenpool (mit neuer Pool Technik)

2 Terrassen

Garage mit zusätzlichem Hobbyraum

in den Jahren 2017 - 2022 umfangreich und hochwertig modernisiert

Küche

Gas Heizung (Brennwert)

Solar Anlage

Innen- und Außentüren

Fenster neu verglast und Alu verkleidet

Kamin im Wohnzimmer

Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Göttern, einem ruhigen und malerischen Ort bei Magdala, der für seine natürliche Schönheit bekannt ist. Die Lage bietet eine entspannte Atmosphäre und ein idyllisches Wohnumfeld, ideal für alle, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten. Göttern liegt inmitten einer reizvollen Landschaft, durch die der Fluss Magdel fließt, was zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Spaziergänge, Radtouren und Wanderungen bietet. Die Nähe zur Natur schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet Erholung direkt vor der Haustür. Trotz der ruhigen Lage ist Göttern verkehrsgünstig gelegen. Die Autobahn A4 ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine gute Anbindung an die Nachbarstädte und -regionen ermöglicht. Magdala, nur wenige Minuten entfernt, bietet wichtige Einrichtungen wie Supermärkte, Ärzte, Sportvereine sowie eine Regelschule und eine Kita. Die Städte Jena und Weimar sind von Magdala aus in wenigen Minuten gut erreichbar und bieten eine Vielzahl an kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten, darunter Museen, Galerien und historische Stätten. Weimar, bekannt für seine kulturelle Vielfalt, ist ein besonderer Anziehungspunkt für Kulturinteressierte. Bildungseinrichtungen sind in der Umgebung ebenfalls gut vertreten. In Magdala gibt es eine Regelschule und eine Kita, und die Nähe zu Jena und Weimar ermöglicht den Zugang zu erstklassigen Schulen und Hochschulen. Göttern vereint die Vorzüge von Ruhe und Naturverbundenheit mit der Nähe zu wichtigen städtischen Einrichtungen und kulturellen Highlights. Es bietet somit eine einzigartige Möglichkeit, das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2032. Endenergieverbrauch beträgt 87.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24254137 - 99441 Göttern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)