

Bad Berka / Tannroda

## Kleines Haus im Zentrum Tannrodas mit Ausbaureserve

????????? ??????????: 23254191



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

???? ??????: 86.200 EUR • ??????????: ca. 90 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 214 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23254191 - 99438 Bad Berka / Tannroda

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ????????? ?????????????
- ??? ??????? ?????????????
- ?????????????????? ??? ?????????????
- ??? ??? ??? ?????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ?????????????????????

???????? ??????????: 23254191 - 99438 Bad Berka / Tannroda

?? ??? ??????

???????? ??????????	23254191
????????????	ca. 90 m <sup>2</sup>
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	4
???????????????? ???	3
????????????	
????????????	1
????? ?????????????	1870

????? ???????	86.200 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	????????
????????????????	
????????????????????????	ca. 135 m <sup>2</sup>
??????	
????????	WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 23254191 - 99438 Bad Berka / Tannroda

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	391.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.09.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 23254191 - 99438 Bad Berka / Tannroda

?? ?????????



???????? ?????????: 23254191 - 99438 Bad Berka / Tannroda

?? ?????????



???????? ??????????: 23254191 - 99438 Bad Berka / Tannroda

?? ?????????



???????? ??????????: 23254191 - 99438 Bad Berka / Tannroda

?? ?????????





???????? ??????????: 23254191 - 99438 Bad Berka / Tannroda

?? ?????????



???????? ??????????: 23254191 - 99438 Bad Berka / Tannroda

?? ?????????





???????? ??????????: 23254191 - 99438 Bad Berka / Tannroda

?? ?????????



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)



Finden Sie  
**Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig  
von neuen Immobilienangeboten.



Online-  
**Immobilienbewertung**

Erfahren Sie in nur wenigen Schritten  
den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie.



Finanzierungs-  
**anfragen**

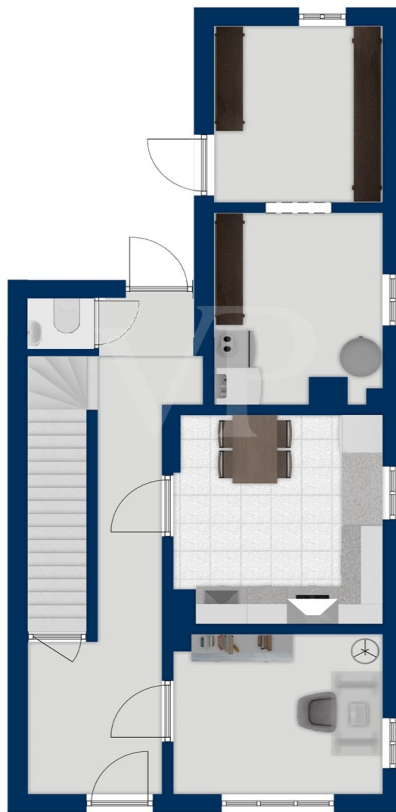
Unsere Experten ermitteln das optimale Angebot aus einem  
Vergleich von mehr als 500 Banken, Sparkassen und Versicherungen.



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

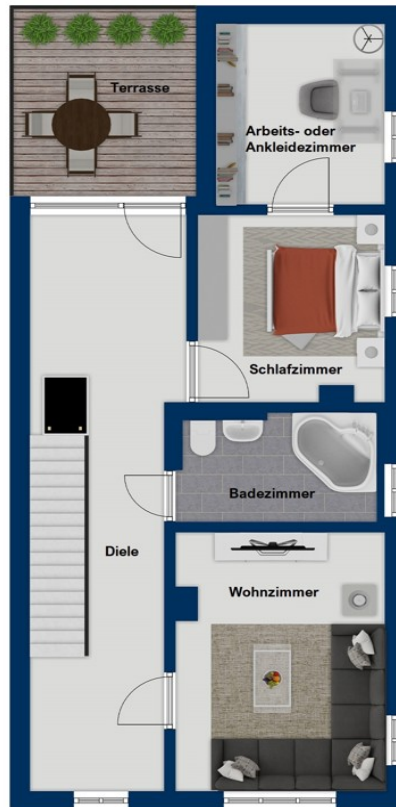
???????? ??????????: 23254191 - 99438 Bad Berka / Tannroda

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

**Dachgeschoss**

Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ????????: 23254191 - 99438 Bad Berka / Tannroda

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein kleines teilsaniertes Einfamilienhaus, welches aus dem Dornröschenschlaf geholt werden möchte. Es bietet einer jungen Familie genügend Platz, um sich selbst zu verwirklichen. Um das Jahr 1870 wurde dieses zweigeschossige Haus errichtet und verfügt bis jetzt über etwa 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Dachgeschoss wurde bereits mit dem Ausbau begonnen, aber dieses Projekt wurde nicht fertiggestellt. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 214 m<sup>2</sup> und bietet neben einem kleinen Garten auch noch ein Nebengelass mit zusätzlichen Lagermöglichkeiten. Im Haus selbst sind bereits Kunststofffenster mit Isolierverglasung verbaut. Zusätzliche schützen Außenjalousien die Privatsphäre, welche auch als Sonnenschutz dienen. Im Dachgeschoss wurden bereits moderne Holzdachfenster, im Rahmen der Dacheindeckung, verbaut. Über die Diele im Obergeschoss gelangt man auf einen Balkon, welcher sich auch noch in der Bauphase befindet. Hier kann man einen zusätzlichen ruhigen Außenbereich schaffen, welcher zum Verweilen einlädt. Die Immobilie bietet neben einer Gaszentralheizung auch noch einen Kachelofen, mit welchem man bequem über zwei Etagen zusätzliche Wärme und somit eine gemütliche Atmosphäre schaffen kann. Eine Teilunterkellerung bietet zusätzlichen Stauraum. Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen eine Menge Potenzial. Durch die zentrale Lage sind der Kindergarten und die Grundschule fußläufig schnell zu erreichen. 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

???????? ??????????: 23254191 - 99438 Bad Berka / Tannroda

????????????????? ??? ???? ?????

Einfamilienhaus im Dornröschenschlaf

- Gesamtwohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 214 m<sup>2</sup>
- 3 Etagen (EG, OG, DG)
- 4 Zimmer
- Fenster isolierverglast
- Außenjalousien
- Gaszentralheizung
- Kachelofen über 2 Etagen
- Terrasse
- Zustand: sanierungsbedürftig
- Teilunterkellert



??????? ????????: 23254191 - 99438 Bad Berka / Tannroda

??? ??? ??? ????????????

Tannroda ist ein Ortsteil der Stadt Bad Berka im thüringischen Landkreis Weimarer Land. Bis zu seiner Eingemeindung war der Ort selbstständig – seit 1403 mit eigenem Stadtrecht. Der Ort liegt verkehrstechnisch günstig im Städtedreieck Weimar – Erfurt – Rudolstadt und ist über die Bundesstraße 87 gut angebunden. Zur Autobahn A4 sind es lediglich 14 Kilometer. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten findet man in Kranichfeld (3 km), oder Bad Berka (5 km). Tannroda verfügt über eine Grundschule und einen Kindergarten. Weiterführende Schulen befinden sich in Bad Berka, oder Kranichfeld. Diese sind einfach mit dem Bus, welcher mehrmals am Tag verkehrt, zu erreichen. In Tannroda gibt es einen eigenen Bahnhof, welcher von der Ilmtalbahn stündlich frequentiert wird. Diese Verbindung zwischen Weimar und Kranichfeld ist als zusätzlicher Mobilitätsvorteil zu werten. Tannroda liegt im Mittleren Ilmtal, an der Mündung des Flüsschens Schwarza in die Ilm, am Rande des bewaldeten Teils des Tannrodaer Sattels (Teil der Ilm-Saale-Platte). Im Norden und Osten ist der Ort von ausgedehnten Wäldern umgeben. Die Klassikerstadt Weimar (15 km) und die thüringische Landeshauptstadt Erfurt (23 km) sind nicht weit entfernt.

??????? ????????: 23254191 - 99438 Bad Berka / Tannroda

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 391.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1870. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 23254191 - 99438 Bad Berka / Tannroda

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20 ????????

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)