

Mellingen

# Einfamilienhaus mit modernem Flair und großzügigem Garten

????????? ??????????: 25254145

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 309.000 EUR • ??????????: ca. 112 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 472 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25254145 - 99441 Mellingen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25254145 - 99441 Mellingen

?? ??? ??????

|                              |                                   |
|------------------------------|-----------------------------------|
| ???????? ?????????           | 25254145                          |
| ???????????                  | ca. 112 m²                        |
| ?????????                    | 7                                 |
| ?????????? ???<br>?????????? | 3                                 |
| ??????????                   | 1                                 |
| ???? ????????????            | 1890                              |
| ????? ????????????           | 1 x ????????? ???<br>???????????? |

|                   |                                                                                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ???????      | 309.000 EUR                                                                           |
| ?????             | ??????????<br>??????????????                                                          |
| ??????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ???????????? | 2014                                                                                  |
| ??????            | ???????, WC<br>???????????,<br>??????????????<br>????????                             |

???????? ??????????: 25254145 - 99441 Mellingen

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

|                    |            |                      |               |
|--------------------|------------|----------------------|---------------|
| ???? ????????????  | ?????      | ?????????????????    | VERBRAUCH     |
| ?????????????      | 16.12.2034 | ?????????????        |               |
| ?????????????????? |            | ???????              | 87.61 kWh/m²a |
| ???????            |            | ?????????????        |               |
|                    |            | ?????????????        |               |
|                    |            | ???????????          | C             |
|                    |            | ??????????????       |               |
|                    |            | ???????????          |               |
|                    |            | ????? ?????????????? | 2013          |
|                    |            | ????????? ?? ??      |               |
|                    |            | ?????????????        |               |
|                    |            | ??????????????????   |               |

???????? ??: 25254145 - 99441 Mellingen

?? ???????



???????? ?????????: 25254145 - 99441 Mellingen

?? ?????????



???????? ??: 25254145 - 99441 Mellingen

?? ???????



???????? ?????????: 25254145 - 99441 Mellingen

?? ?????????



???????? ?????????: 25254145 - 99441 Mellingen

?? ????????



???????? ??: 25254145 - 99441 Mellingen

?? ???????



???????? ??: 25254145 - 99441 Mellingen

?? ???????



???????? ??: 25254145 - 99441 Mellingen

??????



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

??????? ???????: 25254145 - 99441 Mellingen

## ??? ?????? ?????????

Einfamilienhaus mit modernem Flair und großzügigem Garten

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1890 vereint historischen Charme mit modernen Wohnstandards dank einer umfassenden Kernsanierung im Zeitraum 2013 bis 2014. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 472 m<sup>2</sup> befindet sich das Haus mit einer Wohnfläche von etwa 139 m<sup>2</sup>, die ausreichend Raum für verschiedenste Wohnbedürfnisse bietet.

Die Immobilie erstreckt sich über insgesamt 5 Zimmer, darunter ein helles Wohnzimmer, ein praktisches Arbeitszimmer sowie drei separate Schlafzimmer. Der durchdachte Grundriss ermöglicht sowohl die individuelle Entfaltung für Familienmitglieder als auch ein angenehmes Miteinander. Das Badezimmer sowie ein Gäste-WC sorgen für zusätzliche Flexibilität im Alltag.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und gemeinsamen Essen. Sie überzeugt dabei durch eine direkte Verbindung zum Essbereich und kurze Wege ins Wohnzimmer – ideal für geselliges Beisammensein. Der gewölbte Keller ist nicht nur ein architektonisches Highlight, sondern bietet zudem umfangreiche Lager- und Stauraummöglichkeiten.

Zusätzlich zum Haupthaus gehört ein Nebenglass zum Anwesen, das einen Hobbyraum mit Spitzboden als praktische Abstellfläche beherbergt. Dies eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten und bietet Platz für Freizeitgestaltung, Hobbys oder Organisation.

Das gepflegte Grundstück lädt mit reichlich Grünfläche und schön gestalteten Außenbereichen (überdachte Terrasse) zum Verweilen ein. Für Ihre Fahrzeuge stehen Außenparkplätze im Doppel-Carport zur Verfügung, wodurch diese stets geschützt untergebracht sind.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer gepflegten, zeitgemäßen Qualität. Bei der Kernsanierung wurden das Gebäude komplett neu errichtet.

Bereits beim Betreten spürt man die Liebe zum Detail und die Sorgfalt, mit der dieses Zuhause instand gehalten wurde.

Bei der Lage profitieren Sie von einer guten Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in der näheren Umgebung.

Zusammenfassend vereint dieses Einfamilienhaus funktionale Raumaufteilung, gepflegtes Grundstück und moderne Ausstattung. Das harmonische Zusammenspiel was dieses Objekt zu einer attraktiven Wohnmöglichkeit für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf ein harmonisches Zuhause mit Geschichte und hohem Nutzwert legen.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie. Gerne organisieren wir für Sie einen Besichtigungstermin vor Ort.

??????? ?????????: 25254145 - 99441 Mellingen

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

Einfamilienhaus

Baujahr 1890

Kernsanierung (Neuaufbau) 2013 - 2014

Grundstück ca. 472 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 139 m<sup>2</sup>

1 Wohnzimmer

1 Arbeitszimmer

3 Schlafzimmer

Bad

Gäste WC

Küche (mit EBK)

Gewölbekeller

Nebengelass: Hobbyraum mit Spitzboden als Abstellfläche

Carport für 2 PKW

??????? ???????: 25254145 - 99441 Mellingen

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

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Mellingen mit ca. 1.500 Einwohnern im Süden des Landkreises Weimarer Land, einer Region, die sowohl durch ihre ländliche Ruhe als auch durch ihre gute Anbindung an die Städte Weimar und Jena besticht. Mellingen liegt nur etwa 10 Kilometer südöstlich von Weimar und bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität in einer naturnahen Umgebung.

Die Immobilie besticht durch ihre günstige Verkehrsanbindung, die es Ihnen ermöglicht, die Stadt Weimar in nur 15 Minuten über die B87 zu erreichen. Auch die Städte Jena und Erfurt sind dank der nahen Auffahrt zur Autobahn A4 in kürzester Zeit zu erreichen. Diese befindet sich nur etwa 3 km entfernt. In der Nähe befindet sich außerdem der Bahnhof, welcher die Verkehrsanbindung zwischen Jena und Weimar gewährleistet.

Mellingen selbst bietet eine ruhige, aber dennoch gut versorgte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege sowie schöne Ausflugsziele in der Umgebung.

Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Nähe zu den kulturellen und wirtschaftlichen Zentren Weimars und Jenas machen Mellingen zu einem idealen Wohnort für Menschen, die die Ruhe der ländlichen Umgebung mit der Erreichbarkeit der Städte verbinden möchten.

??????? ?????????: 25254145 - 99441 Mellingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.12.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 87.61 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
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 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.

??????? ???????: 25254145 - 99441 Mellingen

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

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

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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