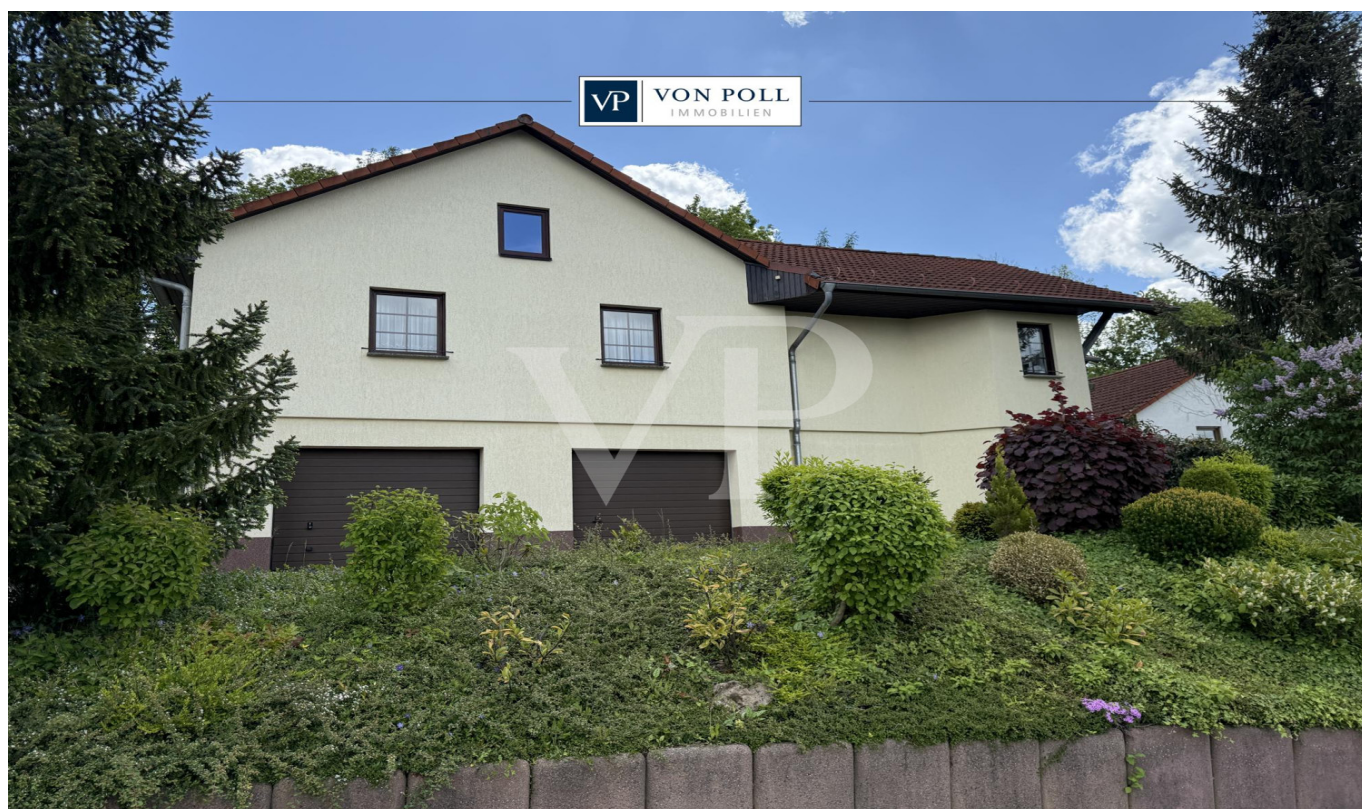


Nimritz

# Einfamilienhaus mit herrlichem Weitblick

Objektnummer: 25254215



KAUFPREIS: 343.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163,16 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.344 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25254215 - 07381 Nimritz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25254215 - 07381 Nimritz

## Auf einen Blick

|              |                           |             |                                                                           |
|--------------|---------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25254215                  | Kaufpreis   | 343.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 163,16 m <sup>2</sup> | Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Satteldach                | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 7                         |             |                                                                           |
| Schlafzimmer | 4                         |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 2                         |             |                                                                           |
| Baujahr      | 1994                      | Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Stellplatz   | 2 x Garage                | Nutzfläche  | ca. 114 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |                           | Ausstattung | Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                 |

Objektnummer: 25254215 - 07381 Nimritz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 165.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.01.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1994           |

Objektnummer: 25254215 - 07381 Nimritz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254215 - 07381 Nimritz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254215 - 07381 Nimritz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254215 - 07381 Nimritz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254215 - 07381 Nimritz

## Die Immobilie



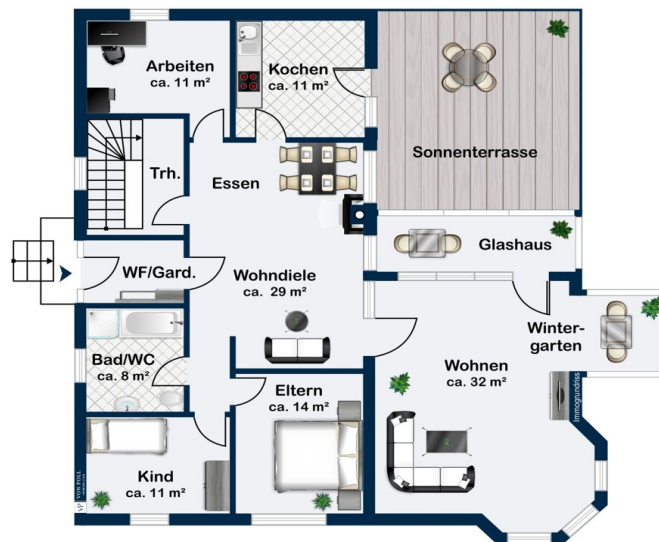
Objektnummer: 25254215 - 07381 Nimritz

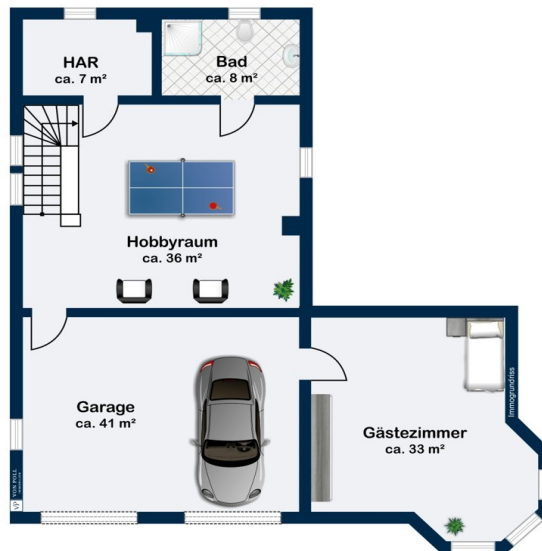
## Die Immobilie



Objektnummer: 25254215 - 07381 Nimritz

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25254215 - 07381 Nimritz

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1994 erbaut wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.344 m<sup>2</sup> und bietet damit ausreichend Platz für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> teilt sich auf sieben Zimmer und zwei Etagen auf. Im Obergeschoss erwartet Sie ein Kamin sowie ein heller und freundlicher Wohnbereich mit Wintergarten und herrlichem Weitblick, der ausreichend Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die angrenzende Küche mit direktem Zugang zur Sonnenterrasse ist funktional gestaltet.

Weiterhin finden Sie hier mehrere Räume, die individuell genutzt werden können. Jeder Raum ist von natürlichem Licht durchflutet und bietet eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen und Zurückziehen. Das Badezimmer auf dieser Etage bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne.

Im Untergeschoss laden eine Sauna sowie ein ca. 36 m<sup>2</sup> großer, wohnähnlich ausgebauter Hobbyraum zur Entspannung ein. Hier befindet sich auch ein ca. 33 m<sup>2</sup> großes Gästezimmer.

Die Immobilie wird durch eine effiziente Zentralheizung aus dem Baujahr 1994 beheizt, die zuverlässig für eine angenehme Wärmeverteilung in allen Räumen sorgt. Mit der gepflegten Ausstattungsqualität und der SAT-TV-Anlage bietet dieses Haus alles, was für ein komfortables Wohnen benötigt wird.

Das Grundstück bietet mit seiner Größe zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung. Sei es ein gepflegter Garten, ein Spielbereich für Kinder oder ein gemütlicher Sitzbereich – Ihre Vorstellungen können hier verwirklicht werden.

Das Haus befindet sich in einem landschaftlich reizvollem Wohngebiet. Die Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut. Der öffentliche Personennahverkehr bietet mehrmals täglich die Möglichkeit die umliegenden Städte Pößneck und Neustadt zügig zu erreichen.

Zusammenfassend präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als eine attraktive Gelegenheit für Familien und alle, die ein gepflegtes Zuhause auf einem großzügigen Grundstück suchen. Die Immobilie besticht durch ihre funktionale Raumaufteilung, ihre schöne Lage und das einladende Umfeld. Ein Besichtigungstermin kann individuell

vereinbart werden, um sich vor Ort ein umfassendes Bild von dieser vielversprechenden Immobilie zu machen.

Objektnummer: 25254215 - 07381 Nimritz

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Nimritz ist ein beschaulicher Ort in der Verwaltungsgemeinschaft Oppurg. Die Kleinstädte Pößneck und Neustadt an der Orla liegen ca. 4 bzw. 9 km entfernt und sind über die Bundesstraße B 281 in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Dort finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Arzt Häuser für die medizinische Versorgung, allgemeinbildende Schulen, Freizeit- und Kultureinrichtungen. In Nimritz ist ein Kindergarten vorhanden. In Oppurg, dem Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, können Behördengänge erledigt werden. Außerdem befindet sich dort eine Regelschule.

Nimritz ist landschaftlich sehr reizvoll. Auf herrlichen Wanderwegen kann man die Natur und Landschaft erkunden und wunderbare Aussichten in die umliegenden Täler zu genießen.

Von Nimritz aus bestehen sehr gute Verkehrsanbindungen an die Städte Jena und Gera. Jena erreichen Sie mit dem Auto in ca. 35 Minuten, nach Gera benötigt man ca. 40 Minuten.

Der öffentliche Personennahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut. Mehrmals täglich besteht die Möglichkeit, mit dem Bus die umliegenden Städte Pößneck und Neustadt zügig zu erreichen. Darüber hinaus verkehren vom Bahnhof Oppurg, der von Nimritz aus zu Fuß erreicht werden kann, Regionalbahnen nach Pößneck und Neustadt an der Orla bzw. weiter nach Saalfeld/ Saale und Gera/ Leipzig.

Die Stadt Jena ist ebenfalls per Regionalbahn vom unteren Bahnhof Pößneck (Entfernung ca. 4 km) gut zu erreichen.

Nicht zuletzt besteht über die Bundesstraße B 281 eine Anbindung an die Autobahn A9. Die Anschlussstelle Triptis erreichen Sie bequem in ca. 15 Minuten.

Objektnummer: 25254215 - 07381 Nimritz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 165.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 25254215 - 07381 Nimritz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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