

Buttstädt

# Einfamilienhaus mit Gartenhaus & 2 Baugrundstücken

Objektnummer: 25254153



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

KAUFPREIS: 396.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2.330 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

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

Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25254153                  |
| Wohnfläche   | ca. 130 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1975                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 396.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2000                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Zentralheizung                                                             |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |



Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Die Immobilie



### Die *optimale* Finanzierungslösung 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



Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Die Immobilie



### 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)





Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Die Immobilie



### **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)



Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## 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: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Die Immobilie



Professionell,  
ausgezeichnet und  
bundesweit vernetzt.

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

Kontaktieren Sie uns unter:

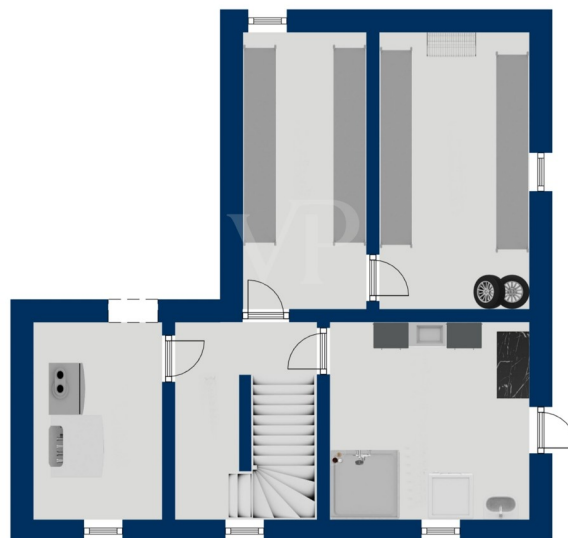
T.: 03643 - 46 86 58 6



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



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler



Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus besticht durch eine großzügige Raumaufteilung, eine idyllische Lage und einem außergewöhnlich weitläufigen Grundstück mit rund 2.330?m<sup>2</sup> Fläche. Das Grundstück besteht aus 3 Flurstücken - Bauland, Mit einer Wohnfläche von ca. 130?m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen und insgesamt fünf Zimmer, bietet das Haus viel Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Das Erdgeschoss verfügt über zwei helle, gut geschnittene Räume, die flexibel als Wohn-, Ess- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und ist besonders praktisch bei Besuch. Große Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden und bietet alle nötigen Funktionen für den täglichen Gebrauch.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen weitere drei Wohnräume sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne zur Verfügung – ideal für entspannte Stunden und den Rückzug vom Alltag. Die Raumaufteilung ist ideal für Familien und bietet genügend Privatsphäre für jedes Familienmitglied.

Besonders praktisch ist das Untergeschoss, das zusätzlichen Stauraum sowie funktionale Nebenräume bereithält. Neben einem separaten Heizraum befindet sich hier ein Waschraum mit integrierter Dusche – perfekt für den Hauswirtschaftsbereich oder nach einem aktiven Tag im Garten.

Das ca. 2.330?m<sup>2</sup> große Grundstück ist ein echtes Highlight. Die weitläufige Grünfläche lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein und bietet viel Raum zur individuellen Gestaltung. Eine große Garage auf dem Grundstück sorgt für sicheren Stellplatz und zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Extra ist das separate Gartenhaus mit Kamin, das direkt neben dem Wohnhaus steht. Es eignet sich hervorragend als Rückzugsort, Hobbyraum oder für gesellige Stunden. Direkt davor befinden sich ein Grillplatz und eine fest installierte Feuerstelle – ideal für lange Sommerabende mit Familie und Freunden.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen mit naturnaher Umgebung und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl im Innen- als auch im Außenbereich. Ein



Zuhause für Menschen, die Wert auf Raum, Ruhe und Lebensqualität legen.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Anfrage und stehen für weitere Informationen und Absprachen von Besichtigungsterminen gern zur Verfügung.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

Bei Erstellung dieser Anzeige lag der Energieausweis nicht vor.

Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Ausstattung und Details

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück, Gartenhaus & Grillplatz – Ihr Rückzugsort im Grünen!

Baujahr: 1975

Grundstücksfläche: ca. 2.330 m<sup>2</sup> (bestehend aus 3 Flurstücken - Bauland)

Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>

Anzahl der Zimmer: 5

- 3 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Esszimmer
- Einbauküche
- Badezimmer mit Tageslicht und Badewanne (DG)
- Gäste-WC (EG)
- Untergeschoss mit Waschraum, Abstellräumen und Heizraum
- Großes Grundstück mit Garage und Gartenhaus
- Ausgebautes Gartenhaus mit Terrasse
- Grillplatz und Feuerstelle vor Gartenhaus

Fußboden: Laminat, Fliesen

Heizung: Gaszentralheizung



Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet am südöstlichen Rand von Buttstädt, einer charmanten Kleinstadt im Landkreis Sömmerda. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit und eine ausgewogene Infrastruktur aus, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler und Ruhesuchende attraktiv ist.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Eine nahegelegene Bushaltestelle sorgt für regelmäßige Verbindungen in das Stadtzentrum sowie in die umliegenden Orte. Der Bahnhof von Buttstädt ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar und bietet direkte Zugverbindungen in Richtung Erfurt, Sömmerda und Kölleda – ideal für Pendler oder Schüler.

Auch die alltägliche Versorgung ist gewährleistet. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahen Umfeld und sind sowohl mit dem Auto als auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Wochenmärkte und kleinere Fachgeschäfte im Zentrum von Buttstädt ergänzen das Angebot mit regionalen Produkten und persönlichem Service.

Für Familien mit Kindern bietet der Standort eine solide Bildungsinfrastruktur: Eine Grund- und Regelschule sowie mehrere Kindertagesstätten befinden sich direkt in Buttstädt. Weiterführende Schulen und berufliche Bildungseinrichtungen sind in den benachbarten Städten wie Sömmerda, Weimar oder Erfurt gut erreichbar und werden durch den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Die gesundheitliche Versorgung ist ebenfalls gesichert. In Buttstädt finden sich Allgemeinmediziner, Facharztpraxen, Zahnärzte sowie eine Apotheke. Für weitergehende medizinische Betreuung stehen Krankenhäuser und Fachkliniken in Sömmerda, Weimar und Erfurt zur Verfügung.

Insgesamt bietet die Immobilie eine ausgewogene Mischung aus naturnahem Wohnen und alltagsnaher Infrastruktur – ideal für alle, die Wert auf Ruhe, Versorgungssicherheit und gute Anbindungen legen.

Objektnummer: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Sonstige Angaben

**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.

**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: 25254153 - 99628 Buttstädt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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