

Weimar

Modernes Einfamilienhaus mit Ausbaureserve und 3 Garagen

Objektnummer: 18254778



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 630 m²

Objektnummer: 18254778 - 99428 Weimar

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

Objektnummer: 18254778 - 99428 Weimar

Auf einen Blick

Objektnummer	18254778
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2019
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	498.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 145 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 18254778 - 99428 Weimar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO	Endenergiebedarf	27.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.10.2032	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 18254778 - 99428 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 18254778 - 99428 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 18254778 - 99428 Weimar

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



www.von-poll.com/weimar



Objektnummer: 18254778 - 99428 Weimar

Die Immobilie



Objektnummer: 18254778 - 99428 Weimar

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



Objektnummer: 18254778 - 99428 Weimar

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



Objektnummer: 18254778 - 99428 Weimar

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

**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

Objektnummer: 18254778 - 99428 Weimar

Die Immobilie

VP VON POLL
FINANCE

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL
IMMOBILIEN



**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.



Gutschein
für eine exklusive und professionelle
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

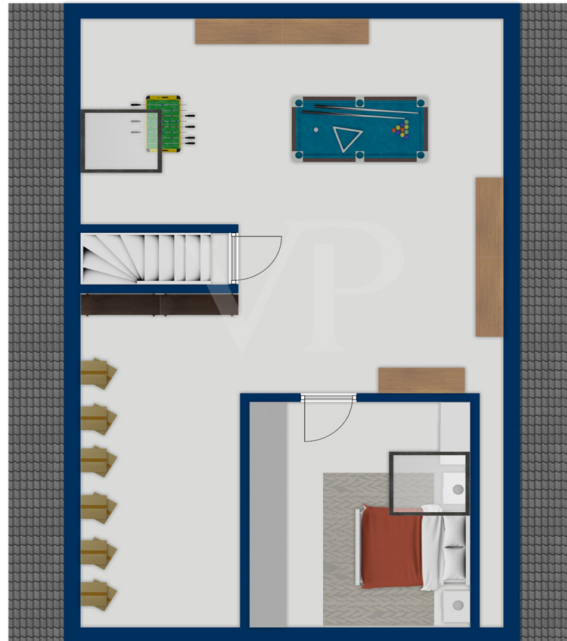
www.von-poll.com/weimar

Objektnummer: 18254778 - 99428 Weimar

Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 18254778 - 99428 Weimar

Ein erster Eindruck

Wir möchten Ihnen dieses moderne Einfamilienhaus zum Verkauf vorstellen und Ihnen Ihren Wohntraum näher bringen. Diese Immobilie (Architektenhaus) wurde im Jahr 2019 fertiggestellt und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 120 m² auf einem Grundstück von ca. 630 m². Mit insgesamt 4 Zimmern, davon 3 Schlafzimmer, einem großen offenen Wohn- und Kochbereich, mit angrenzendem Wintergarten und Terrasse, einem Badezimmer und einem Hauswirtschaftsraum, mit Zugang zum teilweise ausgebauten Dachgeschoss. Ein Einfamilienhaus als neues Zuhause für Ihre Familie. Die durchdachte Raumaufteilung und die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten im Dachgeschoss bieten eine einzigartige Flexibilität für Ihre Wohnbedürfnisse. Besonders hervorzuheben ist die ebenerdige Anordnung der bevorzugt genutzten Räume, die diese Immobilie bis ins hohe Alter äußerst attraktiv machen. Die Beheizung erfolgt über eine hocheffiziente Wärmepumpe, die zusammen mit der Fußbodenheizung für angenehme Wärme im ganzen Haus sorgt. Eine Besonderheit ist der Wintergarten, der es zu jeder Jahreszeit ermöglicht, die Natur in vollen Zügen zu genießen und entspannte Stunden zu verbringen. Die angrenzende Terrasse, mit ca. 25 m², lädt zu geselligen Grillabenden mit Familie und Freunden ein. Die ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel macht dieses Haus zum idealen Standort für Familien, die ein modernes und komfortables Zuhause suchen. Eine ideale Immobilie für Käuferinnen und Käufer, die ein modernes und komfortables Zuhause suchen. 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: 18254778 - 99428 Weimar

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus mit 2 Garagen und geschlossener Abstellraum

Baujahr: 2019

Wohnfläche ca.: 120 m²

Grundstück ca.: 630 m²

Zimmer:

- Wohnzimmer mit offener Küche
- 3 Schlafzimmer
- Bad mit Dusche
- Hausanschlussraum
- Hauswirtschaftsraum
- Dachgeschoss mit einem Schlafzimmer und ausbaubarer Fläche
- Terrasse ca. 45 m² davon 25 m² mit Glas geschlossen (nicht beheizter Wintergarten)
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- dreifach verglaste Fenster
- Massivbauweise

Objektnummer: 18254778 - 99428 Weimar

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Tröbsdorf, einem begehrten Wohngebiet der Stadt Weimar, das für seine malerische Umgebung und architektonische Schönheit bekannt ist. Die Lage bietet eine reichhaltige Natur und eine ruhige, idyllische Atmosphäre, die zum entspannten Wohnen einlädt. Weimar ist von sanften Hügeln und Wäldern umgeben. Dies schafft eine entspannte Atmosphäre und Tröbsdorf ist eine ruhige Wohngegend - fernab vom Trubel der Stadt - die Privatsphäre und Erholung bietet. Trotz seiner idyllischen Lage ist Tröbsdorf verkehrsgünstig gelegen. Das Stadtzentrum von Weimar ist in wenigen Minuten zu erreichen. Dort gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturelle Einrichtungen und Schulen. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Spaziergänge, Radtouren und Wanderungen. Von Tröbsdorf aus sind wichtige Einrichtungen wie Supermärkte, Apotheken und Ärzte für den täglichen Bedarf auf kurzen Wegen erreichbar. Weimar ist bekannt für seine kulturelle Vielfalt mit Museen, Galerien und historischen Sehenswürdigkeiten wie dem Goethehaus und dem Schloss Belvedere. Kulturinteressierte kommen hier voll auf ihre Kosten.

Verkehrsanbindung: Die Autobahnen A4 und A71 sind leicht zu erreichen und ermöglichen eine gute Anbindung an die Nachbarstädte und -regionen. Auch das öffentliche Verkehrsnetz ist gut ausgebaut. Bildungseinrichtungen: Weimar verfügt über hervorragende Schulen und Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen, Gymnasien und Hochschulen, die eine erstklassige Ausbildung garantieren. In Tröbsdorf selbst befindet sich ein Kindergarten. Der Ortsteil vereint die Vorzüge von Ruhe und Stadtnähe, Naturverbundenheit und kultureller Vielfalt. Sie bietet damit eine einzigartige Möglichkeit, das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 18254778 - 99428 Weimar

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2032.

Endenergiebedarf beträgt 27.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 18254778 - 99428 Weimar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20 Weimar

E-Mail: weimar@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com