

Weimar

# Reihenmittelhaus in der nördlichen Altstadterweiterung

Objektnummer: 23254195



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

KAUFPREIS: 249.700 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 200 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23254195 - 99423 Weimar

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

Objektnummer: 23254195 - 99423 Weimar

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23254195          |
| Wohnfläche    | ca. 120 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 4                 |
| Schlafzimmer  | 2                 |
| Badezimmer    | 2                 |
| Baujahr       | 1914              |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 249.700 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 350 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung                                            |

Objektnummer: 23254195 - 99423 Weimar

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                         |                   |
|----------------------------|-------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | ELEKTRO     | Endenergieverbrauch     | 137.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 04.10.2033  | Energie-Effizienzklasse | E                 |
| Befeuierung                | Elektro     |                         |                   |

Objektnummer: 23254195 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 23254195 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 23254195 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 23254195 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 23254195 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 23254195 - 99423 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 23254195 - 99423 Weimar

## 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



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

VON POLL IMMOBILIEN | Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

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

Objektnummer: 23254195 - 99423 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](http://www.von-poll.com/weimar)



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

Objektnummer: 23254195 - 99423 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](http://www.von-poll.com/weimar)



## Immobilienverkauf mit mehr Transparenz, Komfort und Erfolg.



### Vorteile rund um den Verkäuferservice:

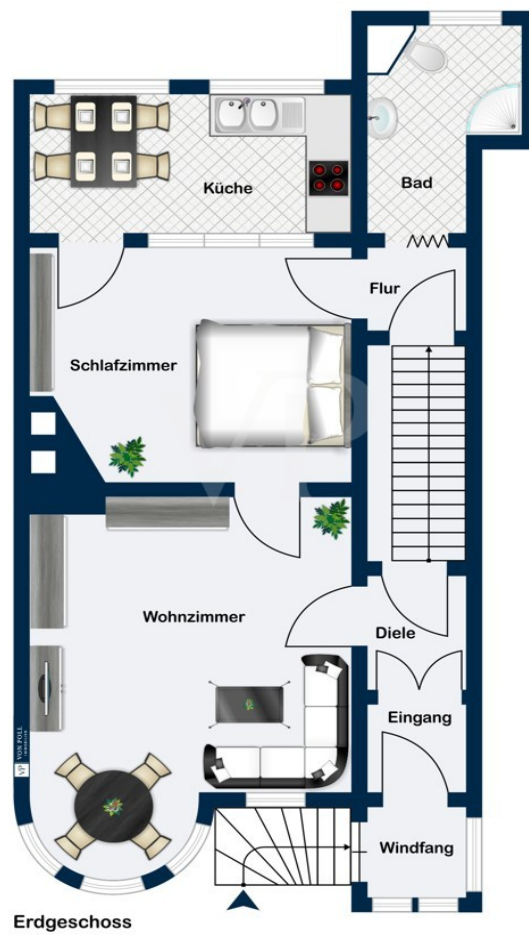
- Beispielhafte Simulation des gesamten Verkaufsprozesses mit eigener Immobilie
- Aktive und/oder passive Teilnahme am gesamten Verkaufsprozess gemeinsam mit dem Makler
- Bequeme digitale Dokumentenübermittlung
- Einfache Exposé-Abstimmung und -freigabe
- Individuelle Auswahl der Vermarktungsmaßnahmen
- Überblick über den Vermarktungsfortschritt in Echtzeit

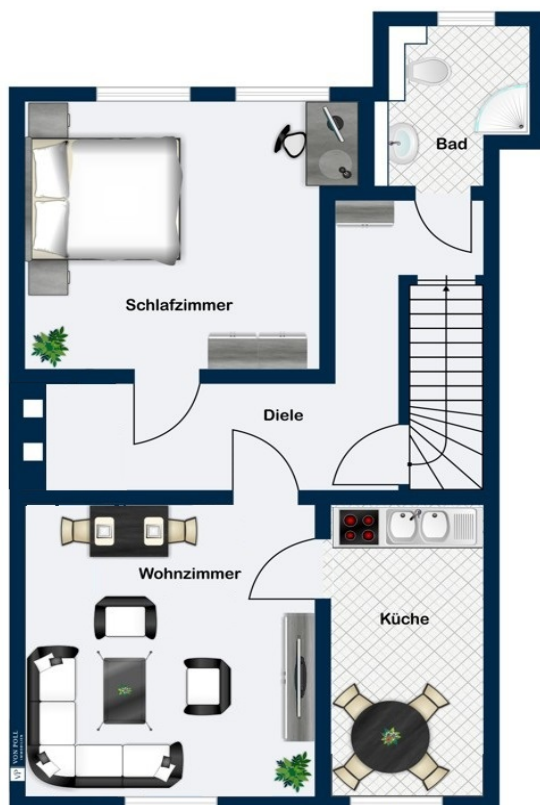


[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)

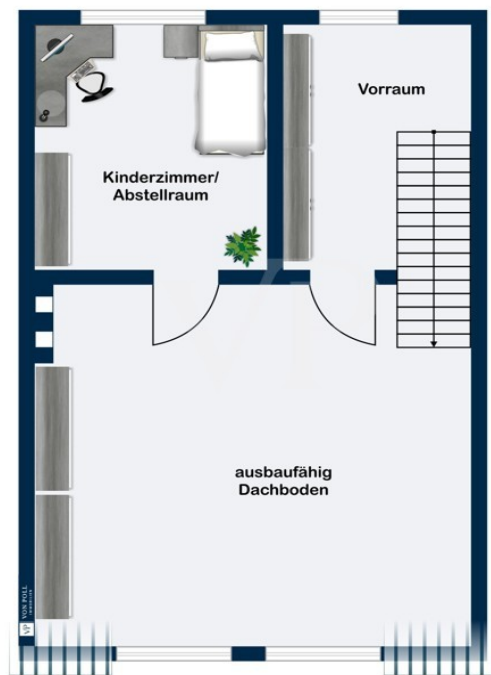
Objektnummer: 23254195 - 99423 Weimar

## Grundrisse





Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 23254195 - 99423 Weimar

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein um 1914 erbautes Reihennittelhaus am Rande der Weimarer Nordvorstadt. Das Haus bietet insgesamt ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit kleinem Garten und einer Grundstücksgröße von ca. 200 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist derzeit in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt. Das Erdgeschoss, mit ca. 62 m<sup>2</sup>, umfasst zwei Wohnräume, eine Küche und ein Badezimmer. Die Wohneinheit im Obergeschoss wird mit ca. 58 m<sup>2</sup> angegeben und teilt sich ebenfalls in Wohn- und Schlafzimmer, Küche und Bad. In der Küche im Obergeschoss wurde im Jahre 2021 neue Leitungen der Elektrik verlegt und abgesichert. Beide Badezimmer wurden 2010 gefliest und an das neue Abwasserleitungssystem angeschlossen. Hierbei wurden auch die elektrischen Leitungen erneuert. Das Dachgeschoss bietet viel zusätzlichen Stauraum, wo sich ein Ausbau zu Wohnzwecken unbedingt anbietet. Die Dacheindeckung erfolgte im Jahr 1995. Das Kellergeschoss, welches über 2 Treppenstufen auch von außen zu erreichen ist, bietet neben dem Hauswirtschaftsraum noch zusätzlich 3 Lagerräume. Diese Kellerräume verfügen alle über Tageslichtfenster. Von hier aus gelangt man über einen Austritt auf die Terrasse in den Garten. Hier quert man einen Vorraum mit großen Fenstern, welcher z. B. für die Pflanzenüberwinterung sehr geeignet ist. Auch im Hauswirtschaftsraum wurden die Elektrik bereits erneuert und aufgelastet. Ein Rückbau der separaten Wohneinheiten in den ursprünglichen Zustand, ist bautechnisch einfach umsetzbar und sehr empfehlenswert. Somit schafft man ein modernes Einfamilienhaus nach modernen Flächen- und Ausstattungsansprüchen. In diesem Zuge sollte man über den Ausbau des Dachgeschosses nachdenken, um ein gelungenes Gesamtkonzept zu schaffen. Geheizt wird das Haus derzeit mit Nachtspeicheröfen auf Elektrobasis. Diese werden durch zwei Kaminöfen (Umluftöfen) jeweils im Unter- und Obergeschoss unterstützt und reduzieren dadurch die Energiekosten enorm. Hiermit werden über Warmluftschächte mehrere Räume in den einzelnen Etagen versorgt und sogar das ehemalige Kinderzimmer im Dachgeschoss. Der abgeschlossene kleine Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Dieses charmante Reihennittelhaus bietet Ihnen eine Menge Potenzial und ein solides Fundament für individuelle Gestaltungswünsche. 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

Objektnummer: 23254195 - 99423 Weimar

## Ausstattung und Details

Reihenmittelhaus

Baujahr ca.: 1914

Wohnfläche ca.: 120 m<sup>2</sup>

Grundstück ca.: 200 m<sup>2</sup>

Zimmer:

2 Wohnzimmer

2 Küchen

2 Schlafzimmer

2 Bäder mit Duschen

Hauswirtschaftsbereich im KG

Objektnummer: 23254195 - 99423 Weimar

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer attraktiven und gefragten Wohngegend von Weimar. Die Lage bietet eine gut Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die nächste Bushaltestelle ist nur zwei Gehminuten entfernt. Auch die A4 ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto gut zu erreichen, was die Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden erleichtert. Die Infrastruktur in der Umgebung bietet kurze Wege zu den Dingen des täglichen Bedarfs, ebenso sind Schulen, Kindergärten und Ärzte in der näheren Umgebung vorhanden. Die Lage der Immobilie bietet einen idealen Ausgangspunkt, um Weimar zu erkunden und das historische Stadtzentrum mit seinen zahlreichen Sehenswürdigkeiten und kulturellen Einrichtungen zu besuchen. Die Stadt hat viel zu bieten und die Lage des Hauses ermöglicht es, die Annehmlichkeiten der Stadt schnell und einfach zu erreichen.

Objektnummer: 23254195 - 99423 Weimar

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 137.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23254195 - 99423 Weimar

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20 Weimar  
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)