

Weimar

# GAGFAH Doppelhaushälfte in Oberweimar

Objektnummer: 26254116



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

**KAUFPREIS: 279.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 411 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26254116 - 99425 Weimar**

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

**Objektnummer: 26254116 - 99425 Weimar**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26254116</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>279.800 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 77,73 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2005</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 155 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1937</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

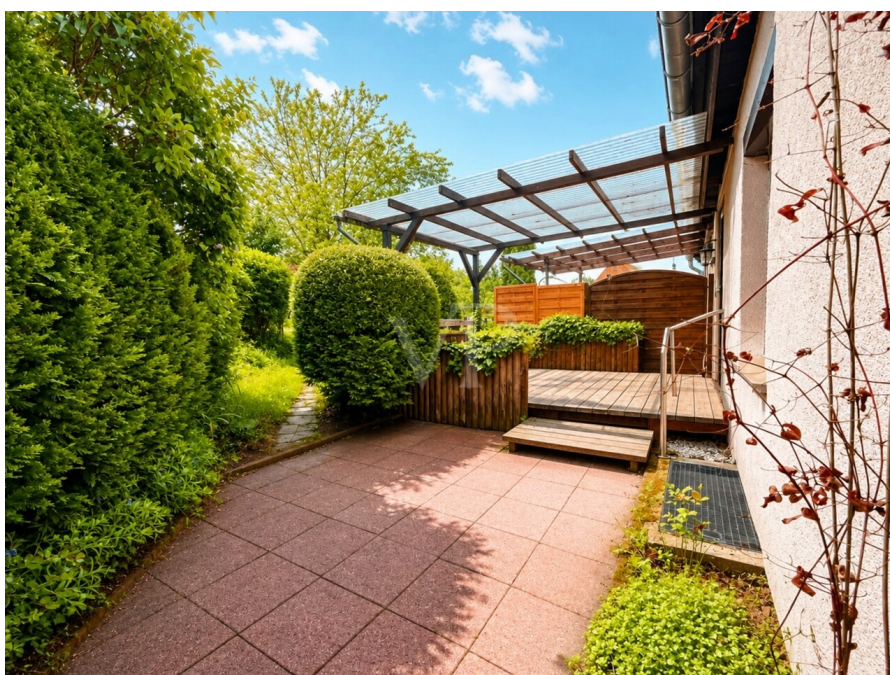
**Objektnummer: 26254116 - 99425 Weimar**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>

Objektnummer: 26254116 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254116 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254116 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254116 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254116 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254116 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254116 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Die passende Immobilie  
*schneller* finden und  
erfolgreich kaufen.



Jederzeit informiert  
über die *Wertentwicklung*  
der eigenen Immobilie/n.



*Immobilienverkauf* mit  
mehr Transparenz,  
Komfort und Erfolg.



Die *optimale*  
Finanzierungslösung  
für die Wunschimmobilie.



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

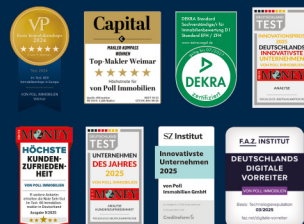


Professionell, ausgezeichnet und  
bundesweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine exklusive und professionelle  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 03643 - 46 86 58 6



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

Objektnummer: 26254116 - 99425 Weimar

## 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: 26254116 - 99425 Weimar**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine GAGFAH-Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1937, welche auf einem ca. 411 m<sup>2</sup> großen Grundstück liegt. Der kompakte Garten bietet vielerlei Nutzungsmöglichkeiten. Die Garage verfügt über zusätzliche Abstell- und Lagerflächen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 77,73 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und persönlichen Wohnkomfort. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand, wobei die Elektrik und die Heizung erneuert werden sollten. Dafür hat man 2005 die Fenster erneuert und das Haus mit einer Außendämmung versehen. 2011 wurde das Dach neu eingedeckt und ca. 2007 das Badezimmer erneuert.

Die Raumaufteilung dieses Hauses bietet insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, die eine angenehme Privatsphäre bieten. Ein Tageslichtbad, mit Badewanne, ist im Dachgeschoss vorhanden. Der Spitzboden wurde noch nicht ausgebaut, aber bietet dadurch mehrere Optionen.

Der Wohnbereich, mit angrenzendem Esszimmer, ist durch seine gemütliche Größe perfekt für eine kleine Familie oder ein Paar geeignet.

Die Ausstattung der Immobilie kann als normal bezeichnet werden, bietet aber Potenzial für individuelle Anpassungen. Die Raumaufteilung ist klassisch und zweckmäßig, was funktionales Wohnen ermöglicht.

Diese Doppelhaushälfte besticht durch ihren soliden Grundaufbau, der im Laufe der Jahre gut erhalten und saniert wurde. Demnach eignet sich die Immobilie für Handwerker oder Käufer, die Freude daran haben, ihr Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit etwas Kreativität und Engagement kann dieses Haus in neuem Glanz erstrahlen.

Die Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an den lokalen Verkehr und Versorgungseinrichtungen, was den Alltag angenehm gestaltet. Die Umgebung ist geprägt von einer freundlichen Nachbarschaft und bietet ausreichend Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.

Zusammenfassend bietet diese Doppelhaushälfte eine gute Basis für ein gemütliches Zuhause. Durch entsprechende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann das Potenzial der Immobilie voll ausgeschöpft werden. Ein idealer Ort für alle, die auf der Suche nach einem Projekt mit Ressourcen sind und die Chance nutzen möchten, ein Haus ganz nach ihren Wünschen zu gestalten.

**Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, so stellen Sie eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.**

**Bei der Erstellung dieser Anzeige lag noch kein Energieausweis vor. Dieser wird umgehend nachgereicht.**

**Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar**

**Objektnummer: 26254116 - 99425 Weimar**

## **Ausstattung und Details**

**GAGFAH Doppelhaushälfte in bevorzugter Wohnlage von Oberweimar**

- Baujahr: ca. 1937
- Wohnfläche: ca. 77,73 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 411 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Zimmer: 4
- Zustand: gepflegt & modernisiert

**Zimmer:**

**1 Wohnzimmer**

**1 Esszimmer**

**1 Küche**

**2 Schlafzimmer**

**1 Bad mit Dusche & Badewanne**

**Spitzboden**

**Hauswirtschaftsbereich im KG**

**Außenbereich:**

**Garten**

**Terrasse**

**Objektnummer: 26254116 - 99425 Weimar**

## **Alles zum Standort**

**Das Siedlungshaus befindet sich in einer attraktiven und gefragten Wohngegend von Weimar. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 250 Meter entfernt und der Bahnhof Oberweimar in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.**

**Auch die Autobahn A4 ist mit dem Auto in greifbarer Nähe, 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 Vororte Oberweimar und Ehringsdorf sind seit 1922 eingemeindet. Als Interessenvertreter werden die Bewohner von einem Ortsteilbürgermeister und einem Ortsteilrat vertreten.**

**Objektnummer: 26254116 - 99425 Weimar**

## **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)**