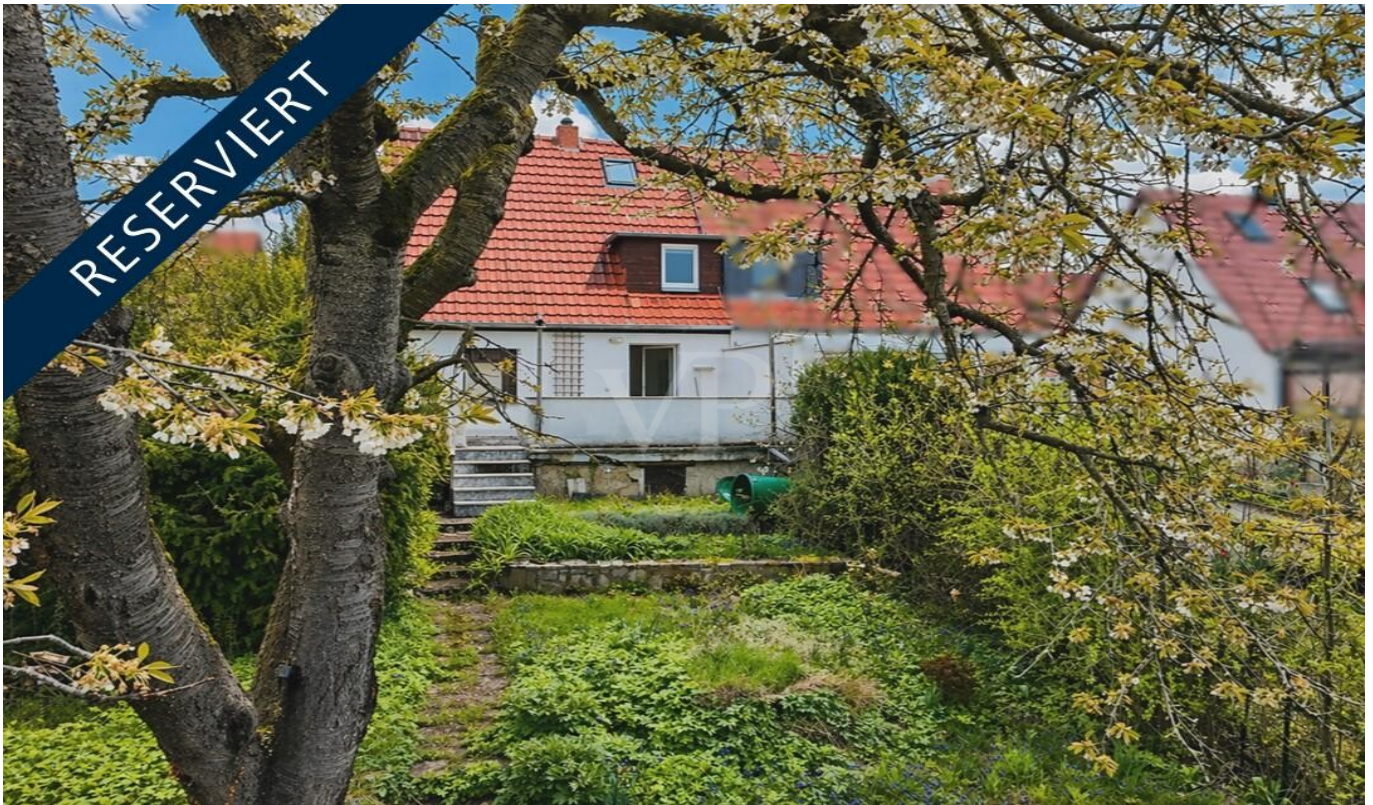


Weimar

# Doppelhaushälfte in begehrter Wohnsiedlung

Objektnummer: 26254122



**KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 431 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26254122 - 99425 Weimar**

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

**Objektnummer: 26254122 - 99425 Weimar**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26254122</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 80,88 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1937</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>235.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2012</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 148 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung</b>

Objektnummer: 26254122 - 99425 Weimar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	139.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.08.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 26254122 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254122 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254122 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254122 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254122 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254122 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254122 - 99425 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26254122 - 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)

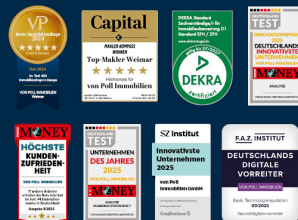


Professionell, ausgezeichnet und  
bundesweit vernetzt.

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: 26254122 - 99425 Weimar

## Grundrisse





www.von-poll.com



www.von-poll.com

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: 26254122 - 99425 Weimar**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine GAGFAH-Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1937, welche auf einem ca. 431 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück liegt. Der kompakte Garten bietet vielerlei Nutzungsmöglichkeiten. Die Garage verfügt über zusätzliche Abstell- und Lagerflächen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 80,88 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und persönlichen Wohnkomfort. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wobei die Heizung 2012 erneuert wurde. Auch die Elektrik wurde 1992 bereits komplett überarbeitet. Dafür hat man 1999 die Fenster nur im Obergeschoss 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. Den ausgebauten Spitzboden nutzen die bisherigen Bewohner als Kinderzimmer.

Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss bietet weitere Annehmlichkeiten. 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.**

**Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar**

**Objektnummer: 26254122 - 99425 Weimar**

## **Ausstattung und Details**

**GAGFAH Doppelhaushälfte in bevorzugter Wohnlage von Oberweimar**

- Baujahr: ca. 1937
- Wohnfläche: ca. 80,88 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 431 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Zimmer: 4
- Zustand: renovierungsbedürftig

**Zimmer:**

**1 Wohnzimmer**

**1 Esszimmer**

**1 Küche**

**2 Schlafzimmer**

**1 Badezimmer mit Badewanne**

**1 Gäste-WC**

**Spitzboden ausgebaut**

**Hauswirtschaftsbereich im KG**

**Außenbereich:**

**Garten**

**Terrasse**

**Garage**

**Objektnummer: 26254122 - 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. 150 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: 26254122 - 99425 Weimar**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Als weiteres Serviceangebot möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass VON POLL FINANCE Sie bei Ihrer Immobilienfinanzierung unterstützt und die für Sie optimale Finanzierungslösung erarbeitet.

**Objektnummer: 26254122 - 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)**