

Weimar OT Niedergrunstedt

Modernisiertes Mehrfamilienhaus in Niedergrunstedt

Objektnummer: 26254125



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 518.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 297,24 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 250 m²

Objektnummer: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

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

Objektnummer: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26254125	Kaufpreis	518.000 EUR
Wohnfläche	ca. 297,24 m²	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	5	Bauweise	Massiv
Baujahr	2013	Nutzfläche	ca. 307 m²
Stellplatz	1 x Freiplatz	Vermietbare Fläche	ca. 297 m²
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	69.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.12.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

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

Objektnummer: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

Die Immobilie



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



Objektnummer: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

Ein erster Eindruck

Dieses vollständig sanierte und modernisierte Mehrfamilienhaus wurde im Jahre 2013/2014 neu errichtet. Von der alten Struktur blieben nur noch 2 Grundmauern erhalten.

Das Objekt präsentiert sich auf einem ca. 250 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von etwa 297 m², verteilt auf insgesamt drei Wohneinheiten.

Die Ausstattung besticht durch ihren modernen Stand, während die zentrale Heizung und die Fußbodenheizung im Erdgeschoss für wohlige Temperaturen in allen Bereichen sorgen.

Im Eingangsbereich empfängt Sie ein großzügiger, heller Hausflur mit modernen, großformatigen Fliesen und weißen Türen, die einen gepflegten Eindruck vermitteln.

Wohnung 1 im Erdgeschoss wurde behindertengerecht saniert und bietet mit ca. 77 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept: Flur, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Terrasse sowie ein angrenzender Abstellraum. Die Küche überzeugt durch eine moderne Einbauküche mit hellen Fronten und hochwertigen Elektrogeräten. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse, wodurch ein angenehmer Bereich zum Verweilen geschaffen wurde. Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne, modernem Sanitär und stilvollen Fliesen ausgestattet.

Die Wohnung 2 bietet auf ca. 82 m² im Erdgeschoss einen Flur, ein Duschbad, einen Abstellraum und die Küche mit Ausgang zur Terrasse. Im Obergeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Wanne sowie ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer. Die Einrichtung wurde hierbei von den Mietern selbst vorgenommen und passt sich dem modernen Haus gut an.

Wohnung 3 ist die größte Einheit mit ca. 138 m² Wohnfläche. Diese Wohnung empfängt Sie mit einem großzügigen Treppenaufgang aus Holz in das Obergeschoss. Dort verteilen sich die Räumlichkeiten auf einen Flur, das Wohnzimmer mit Abstellraum, die Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und den Balkon. Die 3 Kinderzimmer im Dachgeschoss bieten eine freundliche und helle Atmosphäre dank großer Fensterelemente und individueller Einrichtung. Das hier befindliche zweite Badezimmer verfügt über eine Dusche und Waschmaschinenanschlüsse.

Im Außenbereich befindet sich ein Metallgerätehaus und ein eigener Stellplatz.

Die Heizungsanlage wurde im Rahmen der vollständigen Sanierung erneuert und entspricht

dem Stand der Technik, wie auch die übrigen Modernisierungen am Gebäude.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre attraktive Lage und die angenehmen Mieter, welche harmonisch miteinander umgehen. Da das Objekt voll vermietet ist, eröffnet sich hier eine nachhaltige Perspektive für zukunftsorientiertes Wohnen oder als renditestarke Investition.

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: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

Ausstattung und Details

Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit Terrassen, Balkon und wohnlicher Großzügigkeit

- Baujahr: ca. 2013/2014
- Wohnfläche: ca. 297 m²
- Grundstücksfläche: ca. 250 m²
- Anzahl der Wohnungen: 3
- Objekt ist voll vermietet

Zimmer:

3 Wohnzimmer

3 Küchen

6 Schlafzimmer

5 Bäder mit Dusche oder Badewanne

3 Abstellräume

1 Heizungsraum

Außenbereich:

PKW-Stellplatz

Objektnummer: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

Alles zum Standort

Niedergrunstedt ist ein ruhiger Ortsteil der Kulturstadt Weimar in Thüringen. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Innenstadt von Weimar sowie die umliegenden Städte Erfurt und Jena.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in den nahegelegenen Ortsteilen beziehungsweise im Stadtgebiet von Weimar. Es besteht eine Stadtbusanbindung, welche alle 30 Minuten den Stadtteil frequentiert.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, weitläufigen Grünflächen und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre. Durch die Nähe zur Bundesstraße B7 sowie zur Autobahn A4 sind auch überregionale Ziele schnell erreichbar. Gleichzeitig bieten zahlreiche Rad- und Wanderwege einen hohen Freizeit- und Erholungswert im Grünen.

Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die ruhiges Wohnen im ländlichen Umfeld schätzen und dennoch nicht auf die Vorteile einer guten infrastrukturellen Anbindung verzichten möchten.

Objektnummer: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

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: 26254125 - 99428 Weimar OT Niedergrunstedt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com