Wiegendorf

# Doppelhaushälfte mit Garage und Nebengelass im Weimarer Land

***Property ID: 23254157***

**PURCHASE PRICE:** 259.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 150 m$^2$ • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 672 m$^2$

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 23254157 |
| Living Space | ca. 150 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 5 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1986 |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 259.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 270 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Oil |
| Energy certificate valid until | 12.06.2033 |
| Power Source | Oil |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 106.80 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | D |
| Year of construction according to energy certificate | 1993 |

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# The property

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# The property

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# The property

VON POLL IMMOBILIEN

**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*

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# The property

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# The property

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# The property

VON POLL IMMOBILIEN

***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*

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# The property

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# The property

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# The property

VON POLL IMMOBILIEN

**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*

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# The property

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# The property

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# The property

VON POLL IMMOBILIEN

**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*

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# The property

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# The property

VON POLL IMMOBILIEN

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

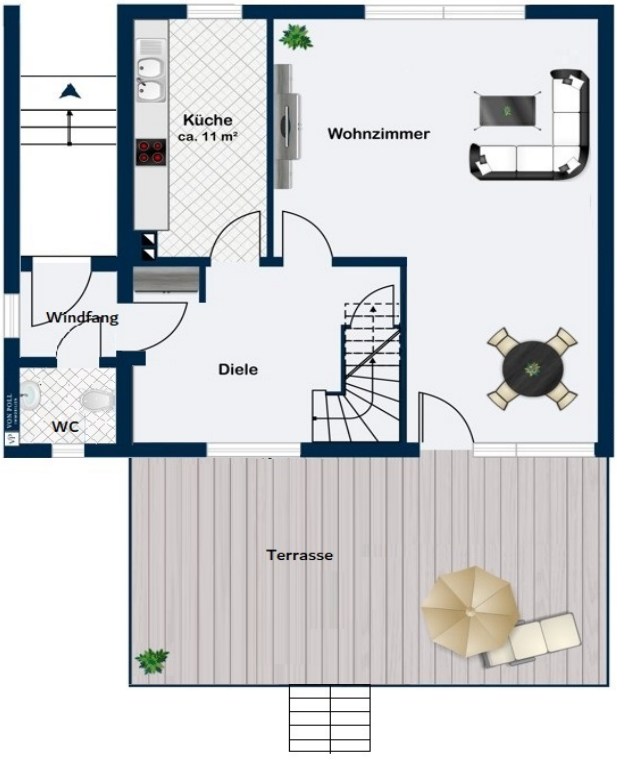
VON POLL IMMOBILIEN Shop Weimar
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar
weimar@von-poll.com

Geschäftsstelleninhaber **Dominik Köhler**

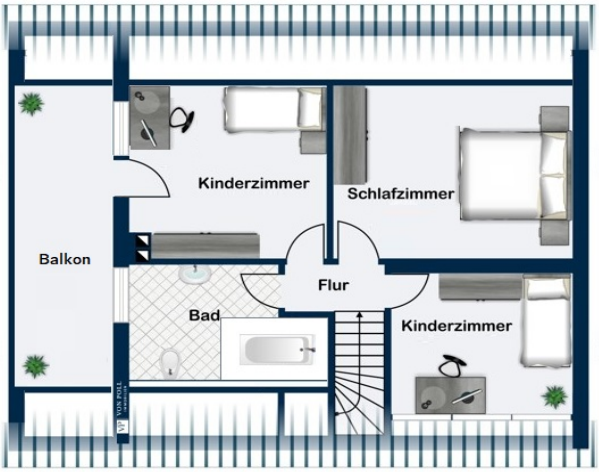
**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# Floor plans

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# A first impression

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte des bekannten Bautyps EW 65 B/D, Baujahr 1986, ein echter Klassiker mit zeitgemäßem Grundriss.

Im Haus stehen Ihnen auf ca. 150 m² Wohnfläche folgene Räume zur Verfügung: Im Dachgeschoss 3 Schlafzimmer, 1 Zimmer mit Zugang zu einem großen überdachten Balkon und Zugang zum Spitzboden sowie ein Bad, das modernisierungsbedürftig ist.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Windfang ein Gäste-WC, eine große helle Diele, die Küche, die mit Einbauküche übergeben wird und ein großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse.

Im Untergeschoss befinden sich Wirtschaftsräume, Abstellflächen sowie ein Hobbyraum, die ehemalige Garage unter der Terrasse wurde aufgrund der steilen Zufahrt zu einer geräumigen Werkstatt umgebaut.

Das Haus hat eine durchdachte Struktur und bietet idealen Wohnraum für Familien mit Kindern. Auf dem Grundstück befindet sich eine große Garage mit angrenzender Werkstatt und Abstellraum. Zwischen den Gebäuden befindet sich ein optisch abgeschirmter Bereich mit einem eingelassenen Pool.

Insgesamt ist das Grundstück sehr schön begrünt und wenig einsehbar.

Alles in allem ein schönes Haus, das mit neuem Leben gefüllt werden möchte.

Das Haus kann bei Bedarf sofort bezogen werden, bietet viel Platz und hat noch Ausbaureserven im Dachgeschoss.

Diese Immobilie ist ideal für Familien, die in einer ruhigen und erholsamen Umgebung wohnen möchten. Das geräumige Haus bietet alles, was man für ein angenehmes Wohnen braucht.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Anfragen und stehen Ihnen für die Absprache von Besichtigungsterminen zur Verfügunng.

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# Details of amenities

Einfamilienhaus / Doppelhaushälft
Baujahr 1986
Größe: ca. 150 m² Wohnfläche
Grundstück: 672 m²
4 Zimmer
1 Bad (modernisierungsbedürftig)
Gäste WC
Küche mit Einbauküche
voll Unterkellert
große Garage
Werkstatt
Pool
gepflegter Zustand

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# All about the location

Willkommen in Wiegendorf, einem charmanten Dorf, Wiegendorf ist eine Gemeinde im Süden des Landkreises Weimarer Land und Teil der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen. Zur Gemeinde Wiegendorf gehört der Ortsteil Schwabsdorf.

Wiegendorf bietet eine ländlichem Flair und ist ideal für diejenigen, die dem hektischen Stadtleben entfliehen und die Ruhe und Schönheit der Natur genießen möchten.

Das Dorf liegt abseits des Trubels der Großstadt und bietet eine idyllische Umgebung für Naturliebhaber. Dennoch ist es nur eine kurze Autofahrt von den größeren Städten Weimar, Jena und Apoldat entfernt, die eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten bieten.

Die umliegende Natur bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Von Wiegendorf aus können Sie ausgedehnte Wanderungen oder Radtouren unternehmen und die malerische Schönheit der Landschaft genießen.

Wiegendorf ist ein schöner Ort, um dem Alltagsstress zu entfliehen und das Leben an der Natur zu genießen.

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.6.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 106.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**Property ID: 23254157 - 99510 Wiegendorf**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar
Tel.: +49 3643 - 46 86 586
E-Mail: weimar@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com