

Niederzimmern

# Farmhouse with attached apartment in Niederzimmern

Property ID: 25254222



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

**PURCHASE PRICE: 175.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 354 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25254222 - 99428 Niederzimmern

- 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: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25254222                  |
| Living Space         | ca. 160 m²                |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 8                         |
| Bedrooms             | 5                         |
| Bathrooms            | 2                         |
| Year of construction | 1900                      |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 175.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2024                                                                      |
| Condition of property         | Needs renovation                                                          |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 202 m²                                                                |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC                                                         |

Property ID: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 182.70 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 23.07.2034      | Energy efficiency class                              | F                              |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1999                           |

Property ID: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## The property



Property ID: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## The property



Property ID: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## The property



### 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

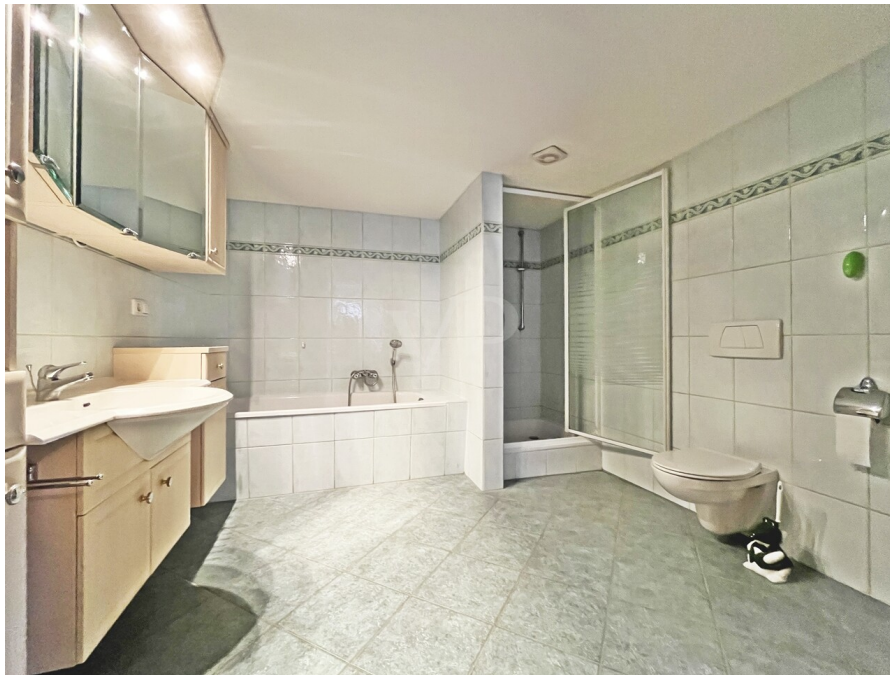


[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)



Property ID: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## The property



Property ID: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## The property



### **Immobilienverkauf mit mehr Transparenz, Komfort und Erfolg.**



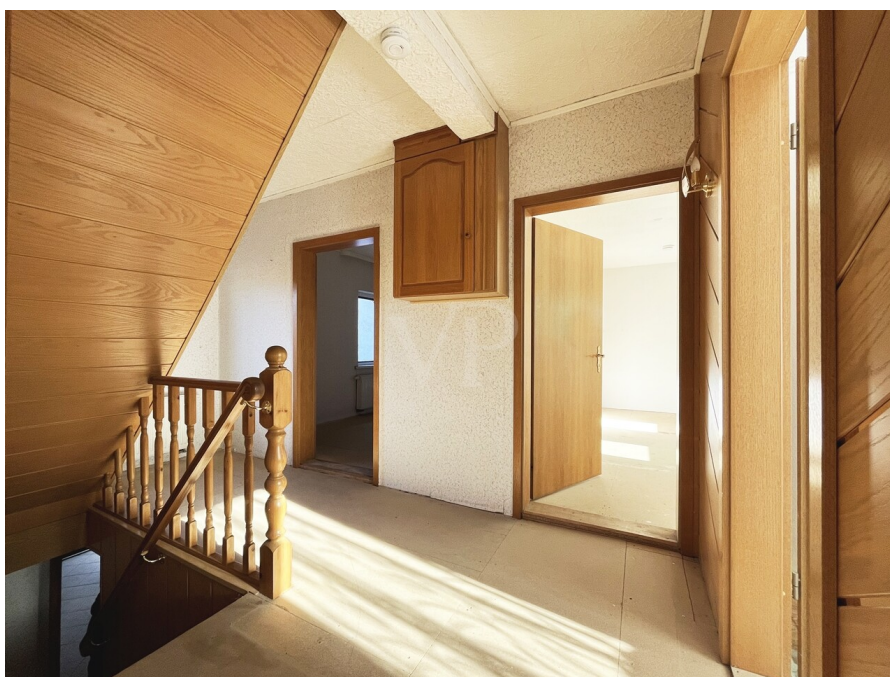
#### **Vorteile rund um den Verkäuferservice:**

- 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



Property ID: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## The property



Property ID: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## The property



Property ID: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## The property



### 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)



Property ID: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## The property



Property ID: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## 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  
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler  
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar  
weimar@von-poll.com



Property ID: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Floor plans







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: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## A first impression

This spacious farmhouse, with a converted outbuilding, dating back to 1900, offers numerous possibilities for individual development with a total living area of approximately 160 m<sup>2</sup> and a plot size of approximately 354 m<sup>2</sup>. Last modernized in 2024, the property is currently in need of renovation. This presents creative buyers with the opportunity to incorporate their own wishes and ideas into the further design. The combination of historical charm and modern technology, thanks to the existing insulation and central heating, makes this house an attractive option for your family. With a total of 8 rooms, including 5 potential bedrooms, 1 inviting living room, and a partially converted attic, the property offers impressive living space. Two kitchens provide additional comfort and flexibility, especially for larger families or shared households. Both bathrooms are equipped with a shower and bathtub, thus meeting everyday practical needs. One bathroom, however, still requires completion. The outdoor area complements the property with two terraces and a courtyard with a small lawn. The front garden offers additional planting opportunities. Here you can enjoy relaxing hours outdoors as well as social gatherings with friends or family. A practical outbuilding provides further storage space for garden tools, bicycles, or other items. Particularly noteworthy is the building's expansion potential, which can be utilized during further modernization. This potential offers, for example, the possibility of integrating a study or hobby room. A separate unit for a multi-generational living arrangement would also be quite conceivable. The house's solid foundation, combined with the energy efficiency improvements already implemented, lays the groundwork for sustainable living within its traditional walls. The fixtures and fittings meet standard requirements, offering you all the necessary options. Central heating guarantees comfortable warmth in all living areas, and the insulation significantly improves energy efficiency. The layout is as follows: On the ground floor, you will find the living room, a bedroom, a kitchen, and one of the two bathrooms with a shower and bathtub. The additional bedrooms, another bathroom, and a second kitchen are distributed across the upper floors (House 2) and the attic. The property's location combines comfortable living with excellent public transport connections. The neighborhood is characterized by established residents and a pleasant atmosphere. This house offers you the opportunity to create your own individual home on approximately 160 m<sup>2</sup> of living space and a manageable plot of land. Whether as a classic family home, for multi-generational living, or for realizing your own personal living concepts, this property offers a wide range of possibilities. We invite you to schedule a personal viewing to gain a complete impression of this versatile property. For further information, please submit a written inquiry via the contact form, providing your full details so that we can get in touch with you. Your VON POLL Real Estate Team from Weimar

Property ID: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Details of amenities

Bauernhaus mit Ausbaureserve - auch als Mehrgenerationenhaus möglich

- Baujahr: ca. 1900
- Wohnfläche: ca. 160,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 354 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Zimmer: 8
- Zustand: Modernisierung noch nicht vollständig abgeschlossen

Zimmer:

1 Wohnzimmer

2 Küchen

5 Schlafzimmer

2 Bäder mit Dusche & Badewanne

ausgebauter Spitzboden

Außenbereich:

Hof mit Grünflächen

2 Terrassen

Nebengelass

Property ID: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## All about the location

Niederzimmern in Thüringen besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Die Stadt bietet Familien ein sicheres, naturnahes Umfeld mit einer stabilen Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die nahegelegenen Kultur- und Wirtschaftszentren Weimar und Erfurt. Die ruhige Atmosphäre, gepaart mit laufenden Investitionen in die kommunale Infrastruktur, schafft eine vertrauensvolle Basis für ein zukunftsorientiertes Familienleben, das Geborgenheit und Lebensqualität in den Vordergrund stellt.

Die unmittelbare Umgebung von Niederzimmern zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Infrastruktur aus. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Kindertagesstätte Niederzimmern sowie die staatliche Grundschule, die eine liebevolle und qualifizierte Betreuung und Bildung Ihrer Kinder gewährleisten. Für weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbare Einrichtungen in den Nachbarorten vorhanden, sodass eine umfassende schulische Förderung in greifbarer Nähe liegt. Die Nähe zu Bushaltestelle, die in etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar ist, garantiert eine unkomplizierte Anbindung an umliegende Gemeinden und Städte, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Gesundheit und Freizeitgestaltung sind in Niederzimmern ebenfalls optimal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Die Zahnarztpraxis Köhler und die Arztpraxis Scheit sind in nur etwa zehn bis dreizehn Minuten zu Fuß erreichbar und sorgen für eine verlässliche medizinische Versorgung. Für aktive Stunden im Freien bieten mehrere Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben. Das Hoftheater Niederzimmern, nur sechs Gehminuten entfernt, bereichert das kulturelle Leben und schafft wertvolle Begegnungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinschaft.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Niederzimmern zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

Property ID: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 182.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

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.

Property ID: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## 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](mailto:weimar@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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