

**Weimar**

# Detached house in a prime location in Weimar

**Property ID: 25254226**



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

**PURCHASE PRICE: 566.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 825 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25254226 - 99425 Weimar**

- 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: 25254226 - 99425 Weimar

## At a glance

Property ID	25254226	Purchase Price	566.000 EUR
Living Space	ca. 146 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 160 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Garden / shared use
Year of construction	1975		
Type of parking	2 x Garage		

**Property ID: 25254226 - 99425 Weimar**

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25254226 - 99425 Weimar

## The property



### 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



Property ID: 25254226 - 99425 Weimar

## The property



Property ID: 25254226 - 99425 Weimar

## 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: 25254226 - 99425 Weimar

## 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



Property ID: 25254226 - 99425 Weimar

## 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



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

Property ID: 25254226 - 99425 Weimar

## The property



**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)

Property ID: 25254226 - 99425 Weimar

## 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: 25254226 - 99425 Weimar**

## A first impression

This detached single-family home offers approximately 146 m<sup>2</sup> of living space and a generous plot of around 825 m<sup>2</sup>, providing ample room to suit your individual living needs. Built in 1975, the house is in need of modernization, offering future owners the opportunity to implement their own ideas and modernizations. The main living area comprises seven rooms, including three separate bedrooms, providing plenty of privacy for you and your family. A bathroom with natural light and a separate guest WC ensure everyday comfort. The layout reflects the functional design typical of the period: the spacious living and dining area forms the heart of the home and provides access to the conservatory and garden. The kitchen is adjacent to the dining room. The house also has a full basement, which includes storage space, comfortably furnished rooms, and a bathroom. The generous garden offers a variety of uses, whether for relaxation, family gatherings, or gardening. Due to the size of the plot, you have the freedom to design outdoor areas according to your wishes and create your own personal havens. The house's features are typical for its year of construction and are of average quality. These include, among other things, a classic central heating system from the 1990s, mostly double-glazed wooden windows, and parquet flooring. Currently, there is no furniture or built-in fixtures, allowing you to freely realize your interior design ideas. The house, which requires renovation, offers a good starting point. There are numerous options for modernizing the property to bring it up to date, thus increasing living comfort and value in the long term. The location of this detached house is characterized by a pleasant residential area with good infrastructure. Shopping facilities, schools, kindergartens, and doctors are located nearby and easily accessible. Furthermore, there is good access to public transportation as well as the regional and national road network. Whether as a new home for your family or for couples seeking more living space. The generous living space and plot size, the functional room layout, and the option for individual modernization make

this detached house an attractive property with great potential. We would be happy to provide you with further information and cordially invite you to a viewing so that you can see the many possibilities for yourself. Please contact us; we look forward to your inquiry. The energy performance certificate was not available at the time of this advertisement.

**Property ID: 25254226 - 99425 Weimar**

## Details of amenities

Einfamilienhaus mit 2 Garagen

Baujahr 1975

Wohnfläche: 146 m<sup>2</sup>

Grundstück: 825 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss:

Windfang, Gäste WC, Diele, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer,

Wintergarten

Dachgeschoss:

Diele, Bad, 4 Wohn-Schlafräume

Keller:

Hobbyraum, Bad, Gästezimmer, Abstellraum, Heizungsraum

**Property ID: 25254226 - 99425 Weimar**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage im südlichen Teil der Stadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, wodurch ein harmonisches und familienfreundliches Wohngefühl entsteht. Der tägliche Bedarf lässt sich bequem in unmittelbarer Nähe decken: Supermarkt, Bäckerei, Apotheke sowie weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Auch Kindertagesstätten und Schulen liegen nicht weit entfernt, was die Adresse besonders für Familien attraktiv macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, und das Weimarer Stadtzentrum mit seinen vielfältigen kulturellen Angeboten, darunter zahlreiche UNESCO-Welterbestätten, Museen und das historische Bauhaus-Erbe liegen nur wenige Minuten Fahrzeit entfernt. Durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen ist auch die regionale und überregionale Erreichbarkeit komfortabel gewährleistet. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnen und städtischer Nähe und verbindet Alltagstauglichkeit mit hoher Lebensqualität.

**Property ID: 25254226 - 99425 Weimar**

## Other information

**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: 25254226 - 99425 Weimar**

## 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)