

Weimar

# Modernes Einfamilienhaus mit Grundstück am Stadtrand von Weimar

*Property ID: 26254203*



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

**PURCHASE PRICE: 550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 526 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26254203 - 99427 Weimar**

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

Property ID: 26254203 - 99427 Weimar

## At a glance

Property ID	26254203	Purchase Price	550.000 EUR
Living Space	ca. 134 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	2018	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Car port	Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 26254203 - 99427 Weimar

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	46.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.11.2027	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 26254203 - 99427 Weimar

## The property



Property ID: 26254203 - 99427 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: 26254203 - 99427 Weimar

## The property



Property ID: 26254203 - 99427 Weimar

## The property



Property ID: 26254203 - 99427 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



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



Property ID: 26254203 - 99427 Weimar

## The property



Property ID: 26254203 - 99427 Weimar

## The property



Property ID: 26254203 - 99427 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)

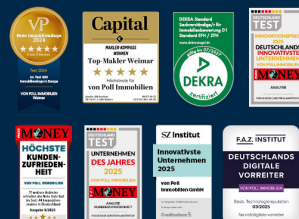


### Professionell, ausgezeichnet und bundesweit vernetzt.

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: 26254203 - 99427 Weimar**

## A first impression

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2018 überzeugt durch seine zeitgemäße Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein attraktives Grundstück in ruhiger Stadtrandlage von Weimar. Mit einer Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> und insgesamt vier Zimmern bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle und großzügig gestaltete Diele, die einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit offener Küche und modernem Barbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie einem praktischen Hauswirtschaftsraum.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das moderne Tageslichtbad ist hochwertig ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine bodentiefe Dusche, wodurch ein hoher Komfort im Alltag gewährleistet wird. Eine weitere Diele verbindet die Räume auf dieser Ebene und sorgt für eine angenehme und funktionale Wohnstruktur.

Das ca. 526 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Ein Carport mit zwei Stellplätzen rundet das Angebot ab und sorgt für komfortables Parken direkt am Haus. Zusätzlich sind auf dem Dach zwei Solarthermie Module installiert, die einen Beitrag zur energieeffizienten Nutzung leisten.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung, während dreifach verglaste Fenster zu einer guten Energieeffizienz und einem angenehmen Wohnklima beitragen.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als modernes und gepflegtes Zuhause in attraktiver Lage, ideal für alle, die zeitgemäßes Wohnen mit Ruhe und guter Anbindung verbinden möchten.

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

**Property ID: 26254203 - 99427 Weimar**

## Details of amenities

Modernes Einfamilienhaus mit Grundstück am Stadtrand von Weimar

Baujahr: 2018

Wohnfläche: ca. 134,00 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 526,00 m<sup>2</sup>

Anzahl der Räume: 4

Anzahl der Geschosse: 2 (EG und DG)

Carport mit 2 Stellplätzen

Zentralheizung mit Gas

2 Solarthermie Module, Verwendung für Warmwasser

Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung dreifach verglast

Fußboden: Laminat, Fliesen

**Property ID: 26254203 - 99427 Weimar**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in gewachsener Wohnlage am Stadtrand von Weimar und unweit des Tiefurter Park. Es bietet eine Kombination aus naturnahem Wohnen und guter infrastruktureller Anbindung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als komfortabel zu bezeichnen. Mehrere Buslinien gewährleisten eine regelmäßige Verbindung in die Weimarer Innenstadt sowie in die umliegenden Ortsteile. Auch der Hauptbahnhof Weimar ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Im Bereich Bildung überzeugt die Lage durch ein breites Angebot an Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung. Diese sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist ebenfalls gesichert: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und weitere Dienstleister befinden sich in kurzer Entfernung und sind schnell erreichbar. Ergänzt wird dies durch gastronomische Angebote sowie kleinere Fachgeschäfte im näheren Umfeld.

Auch die medizinische Versorgung ist gewährleistet. In der Umgebung finden sich verschiedene Arztpraxen, Apotheken sowie medizinische Einrichtungen. Darüber hinaus ist die Anbindung an Krankenhäuser und spezialisierte Versorgungseinrichtungen in Weimar und den umliegenden Städten gegeben.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch ihre ruhige, familienfreundliche Umgebung,

eine solide Infrastruktur sowie eine gute Anbindung aus und bietet somit ideale Voraussetzungen für ein komfortables und langfristiges Wohnen.

**Property ID: 26254203 - 99427 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. 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: 26254203 - 99427 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)