

Weimar

# Modernes Einfamilienhaus mit Ausbaureserve und 3 Garagen

Número de propiedad: 18254778



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

PRECIO DE COMPRA: 498.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 630 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 18254778 - 99428 Weimar

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 18254778 - 99428 Weimar

## De un vistazo

Número de propiedad	18254778
Superficie habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2019
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Garaje

Precio de compra	498.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 145 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 18254778 - 99428 Weimar

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	ELEKTRO	Demanda de energía final	27.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.10.2032	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Eléctrica		

Número de propiedad: 18254778 - 99428 Weimar

## La propiedad



Número de propiedad: 18254778 - 99428 Weimar

## La propiedad



Número de propiedad: 18254778 - 99428 Weimar

## La propiedad



### Die *optimale* Finanzierungs- lösung 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](http://www.von-poll.com/weimar)



Número de propiedad: 18254778 - 99428 Weimar

## La propiedad



Número de propiedad: 18254778 - 99428 Weimar

## La propiedad



### 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)



Número de propiedad: 18254778 - 99428 Weimar

## La propiedad



### **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)



Número de propiedad: 18254778 - 99428 Weimar

## La propiedad



### 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)

## 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



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

VON POLL IMMOBILIEN | Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

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

Número de propiedad: 18254778 - 99428 Weimar

## La propiedad

The advertisement is set against a background of a classical architectural detail, possibly a door or window frame. It features three QR codes on the left side, each with a corresponding service description. On the right, there is a graphic of a coupon with the Von Poll Immobilien logo and the word 'Gutschein' (Coupon) in large letters. The coupon text describes an exclusive and professional market price assessment service. At the top of the advertisement, there are two logos: 'VON POLL FINANCE' and 'VON POLL IMMOBILIEN', with the text 'VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT' in between.

**VP VON POLL FINANCE**    VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT    **VP VON POLL IMMOBILIEN**

 **Finden Sie Ihre Immobilie.**  
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

 **Online-Immobilienbewertung**  
Erfahren Sie in nur wenigen Schritten den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie.

 **Finanzierungsanfragen**  
Unsere Experten ermitteln das optimale Angebot aus einem Vergleich von mehr als 500 Banken, Sparkassen und Versicherungen.

**VP VON POLL IMMOBILIEN**  
**Gutschein**  
für eine exklusive und professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

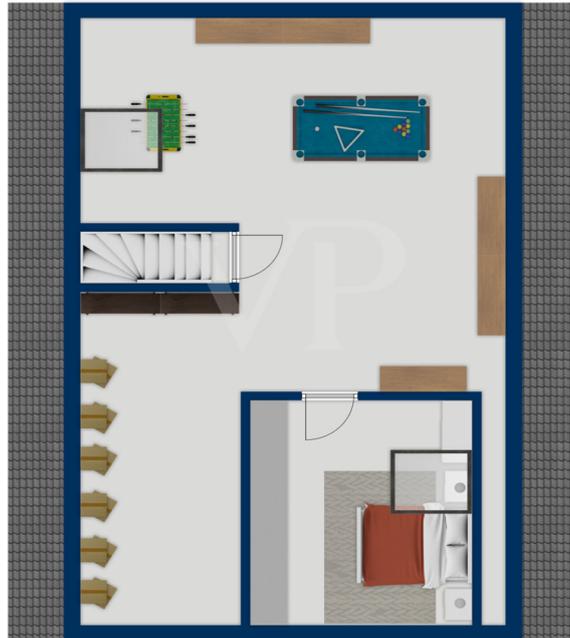
[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)

Número de propiedad: 18254778 - 99428 Weimar

## Planos de planta



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 18254778 - 99428 Weimar

## Una primera impresión

Wir möchten Ihnen dieses moderne Einfamilienhaus zum Verkauf vorstellen und Ihnen Ihren Wohnraum näher bringen. Diese Immobilie (Architektenhaus) wurde im Jahr 2019 fertiggestellt und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 630 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 4 Zimmern, davon 3 Schlafzimmer, einem großen offenen Wohn- und Kochbereich, mit angrenzendem Wintergarten und Terrasse, einem Badezimmer und einem Hauswirtschaftsraum, mit Zugang zum teilweise ausgebauten Dachgeschoss. Ein Einfamilienhaus als neues Zuhause für Ihre Familie. Die durchdachte Raumaufteilung und die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten im Dachgeschoss bieten eine einzigartige Flexibilität für Ihre Wohnbedürfnisse. Besonders hervorzuheben ist die ebenerdige Anordnung der bevorzugt genutzten Räume, die diese Immobilie bis ins hohe Alter äußerst attraktiv machen. Die Beheizung erfolgt über eine hocheffiziente Wärmepumpe, die zusammen mit der Fußbodenheizung für angenehme Wärme im ganzen Haus sorgt. Eine Besonderheit ist der Wintergarten, der es zu jeder Jahreszeit ermöglicht, die Natur in vollen Zügen zu genießen und entspannte Stunden zu verbringen. Die angrenzende Terrasse, mit ca. 25 m<sup>2</sup>, lädt zu geselligen Grillabenden mit Familie und Freunden ein. Die ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel macht dieses Haus zum idealen Standort für Familien, die ein modernes und komfortables Zuhause suchen. Eine ideale Immobilie für Käuferinnen und Käufer, die ein modernes und komfortables Zuhause suchen. Wenn Sie sich von dieser Immobilie angesprochen fühlen, zögern Sie nicht und senden Sie uns noch heute eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular. Ihr Team von VON POLL Immobilien aus Weimar freut sich darauf, Sie bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums zu begleiten!

Número de propiedad: 18254778 - 99428 Weimar

## Detalles de los servicios

Einfamilienhaus mit 2 Garagen und geschlossener Abstellraum

Baujahr: 2019

Wohnfläche ca.: 120 m<sup>2</sup>

Grundstück ca.: 630 m<sup>2</sup>

Zimmer:

- Wohnzimmer mit offener Küche
- 3 Schlafzimmer
- Bad mit Dusche
- Hausanschlussraum
- Hauswirtschaftsraum
- Dachgeschoss mit einem Schlafzimmer und ausbaubarer Fläche
- Terrasse ca. 45 m<sup>2</sup> davon 25 m<sup>2</sup> mit Glas geschlossen (nicht beheizter Wintergarten)
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- dreifach verglaste Fenster
- Massivbauweise

**Número de propiedad: 18254778 - 99428 Weimar**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in Tröbsdorf, einem begehrten Wohngebiet der Stadt Weimar, das für seine malerische Umgebung und architektonische Schönheit bekannt ist. Die Lage bietet eine reichhaltige Natur und eine ruhige, idyllische Atmosphäre, die zum entspannten Wohnen einlädt. Weimar ist von sanften Hügeln und Wäldern umgeben. Dies schafft eine entspannte Atmosphäre und Tröbsdorf ist eine ruhige Wohngegend - fernab vom Trubel der Stadt - die Privatsphäre und Erholung bietet. Trotz seiner idyllischen Lage ist Tröbsdorf verkehrsgünstig gelegen. Das Stadtzentrum von Weimar ist in wenigen Minuten zu erreichen. Dort gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturelle Einrichtungen und Schulen. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Spaziergänge, Radtouren und Wanderungen. Von Tröbsdorf aus sind wichtige Einrichtungen wie Supermärkte, Apotheken und Ärzte für den täglichen Bedarf auf kurzen Wegen erreichbar. Weimar ist bekannt für seine kulturelle Vielfalt mit Museen, Galerien und historischen Sehenswürdigkeiten wie dem Goethehaus und dem Schloss Belvedere. Kulturinteressierte kommen hier voll auf ihre Kosten.

Verkehrsanbindung: Die Autobahnen A4 und A71 sind leicht zu erreichen und ermöglichen eine gute Anbindung an die Nachbarstädte und -regionen. Auch das öffentliche Verkehrsnetz ist gut ausgebaut. Bildungseinrichtungen: Weimar verfügt über hervorragende Schulen und Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen, Gymnasien und Hochschulen, die eine erstklassige Ausbildung garantieren. In Tröbsdorf selbst befindet sich ein Kindergarten. Der Ortsteil vereint die Vorzüge von Ruhe und Stadtnähe, Naturverbundenheit und kultureller Vielfalt. Sie bietet damit eine einzigartige Möglichkeit, das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Número de propiedad: 18254778 - 99428 Weimar

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 27.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Número de propiedad: 18254778 - 99428 Weimar

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20 Weimar  
E-Mail: [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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