

Weimar

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

Número de propiedad: 23254183



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

PRECIO DE COMPRA: 329.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 350 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23254183 - 99425 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: 23254183 - 99425 Weimar

## De un vistazo

Número de propiedad	23254183
Superficie habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	4
Año de construcción	1896
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	329.500 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. 220 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23254183 - 99425 Weimar

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	GAS	Consumo de energía final	129.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	08.08.2033	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas		

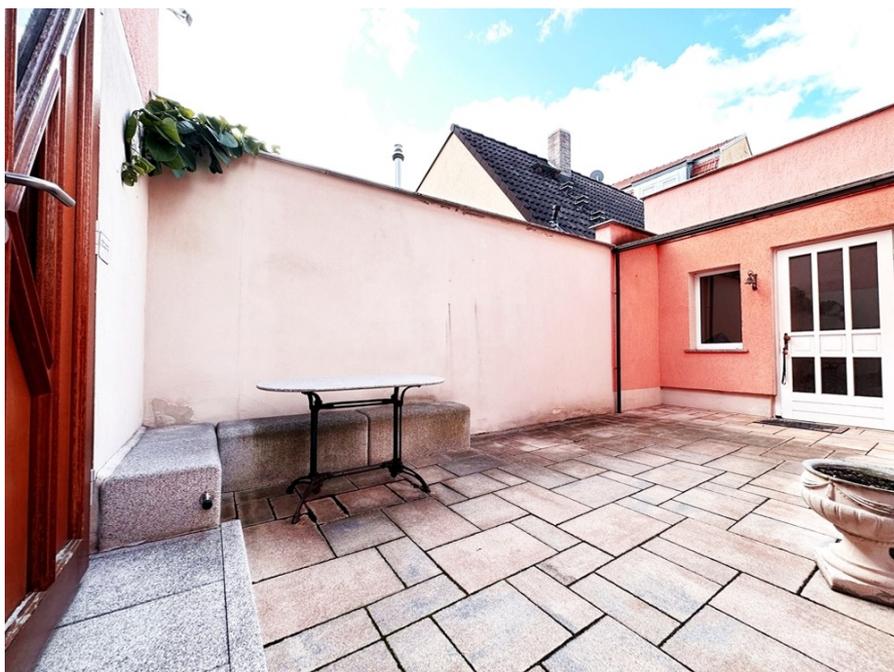
Número de propiedad: 23254183 - 99425 Weimar

## La propiedad



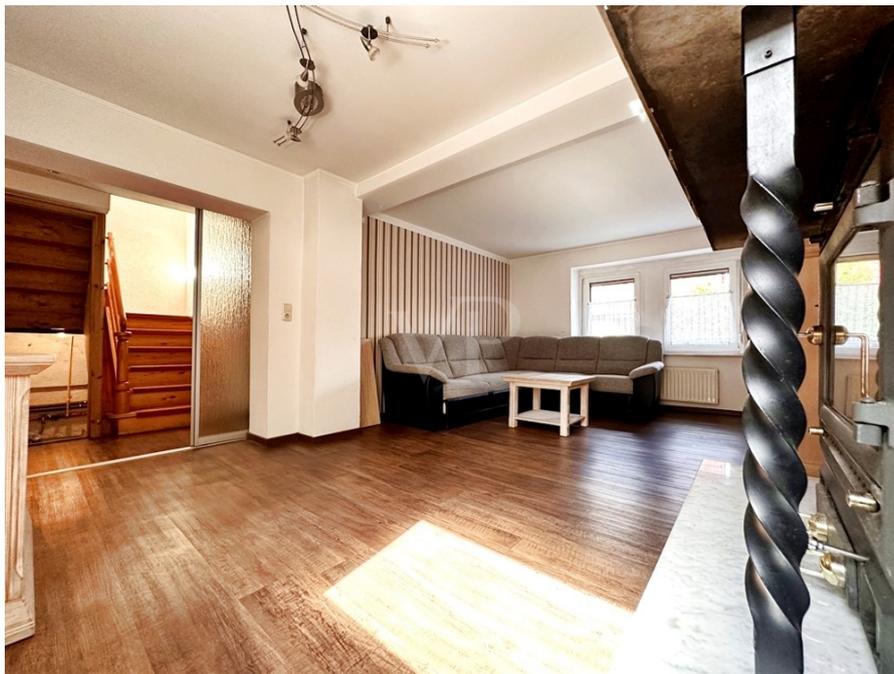
Número de propiedad: 23254183 - 99425 Weimar

## La propiedad



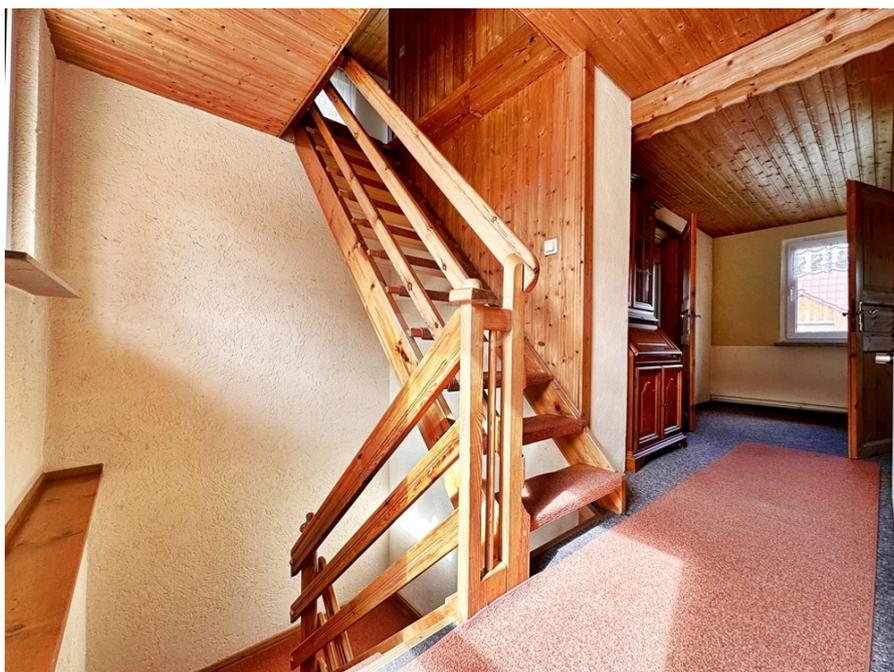
Número de propiedad: 23254183 - 99425 Weimar

## La propiedad



Número de propiedad: 23254183 - 99425 Weimar

## La propiedad



Número de propiedad: 23254183 - 99425 Weimar

## La propiedad



Número de propiedad: 23254183 - 99425 Weimar

## La propiedad



Número de propiedad: 23254183 - 99425 Weimar

## La propiedad

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



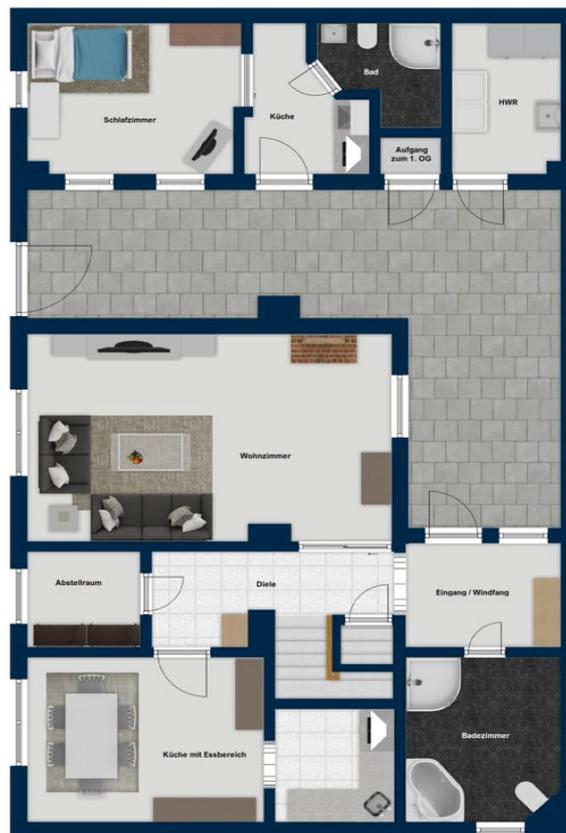
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

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

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

Número de propiedad: 23254183 - 99425 Weimar

## Planos de planta



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



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: 23254183 - 99425 Weimar

## Una primera impresión

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Oberweimar sucht einen neuen Besitzer. Das Wohnhaus verfügt über 6 Wohnräume, 2 Badezimmer und 2 Küchen. Im Nebenglass findet man eine separate 2-Raum-Wohnung und ein Ferienzimmer. In dieser charmanten Immobilie finden Sie genügend Raum für Ihre Familie und die Möglichkeit, zusätzliches Einkommen zu generieren. Es bietet aber auch die Möglichkeit, ein Mehrgenerationenhaus zu erschaffen. Die Immobilie umfasst eine Gesamtwohnfläche von rund 190 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über drei Etagen – Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, inklusive Nebenglass. Mit insgesamt 9 Zimmern bietet es viel Platz für gemeinsame Aktivitäten und Rückzugsmöglichkeiten. Auf das Haupthaus entfallen somit insgesamt ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wobei auch hier das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut ist. Das Nebenglass verfügt über zwei separate Einheiten, mit insgesamt ca. 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In der ersten Wohneinheit (ca. 14 m<sup>2</sup>) befindet sich ein Schlafzimmer, mit kleinem Flur und Pantryküche, sowie einem kleinen Badezimmer. Die zweite Wohneinheit (ca. 26 m<sup>2</sup>) besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad. Das Baujahr des Wohnhauses wurde auf ca. 1896 eingegrenzt und liebevoll saniert, sowie renoviert. Der Bodenbelag besteht aus Fliesen, Teppich, PVC-Belag und Laminat, was einen pflegeleichten und modernen Eindruck vermittelt. Die isolierverglasten Fenster, mit Kipp- und Drehbeschlägen, bieten Ihnen nicht nur eine gute Isolierung, sondern verfügen zusätzlich über Außenjalousien im Erdgeschoss. Diese dienen nicht nur als Sonnenschutz, sondern sorgen auch für die nötige Privatsphäre. Die Immobilie besitzt eine Gaszentralheizung, die Ihnen auch an kalten Wintertagen wohlige Wärme garantiert. Ein weiterer Pluspunkt dieses Hauses ist der schöne Kamin, welcher eine gemütliche Atmosphäre schafft. Eine Teilunterkellerung bietet zusätzlichen Stauraum. Der Außenbereich dieses Einfamilienhauses lädt durch seinen mediterranen Charme zum Verweilen ein. Eine großzügige Terrasse im Obergeschoss bietet Ihnen zusätzlich die Möglichkeit, gemütliche Sommerabende im Freien zu genießen und ersetzt den fehlenden Garten ganz gut. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt etwa 350 m<sup>2</sup>. Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen eine Menge Potenzial. Ob als Mehrgenerationenwohnhaus, oder zur Vermietung der Einliegerwohnung, als zusätzliche Einnahmequelle - hier haben Sie alle Möglichkeiten. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet ein solides Fundament für individuelle Gestaltungswünsche. In einer zentralen Lage gelegen, finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig zu erreichen. Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist die perfekte Immobilie für eine Familie, die nach einem geräumigen und vielseitigen Zuhause sucht. Wenn wir Ihr Interesse an

dieser Immobilie geweckt haben, so stellen Sie eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.

Número de propiedad: 23254183 - 99425 Weimar

## Detalles de los servicios

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

- Gesamtwohnfläche ca. 190 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 350 m<sup>2</sup>
- 3 Etagen (EG, OG, DG)
- 9 Zimmer
- Fenster isolierverglast mit Kipp- und Drehbeschlägen
- Gaszentralheizung
- 3 Einbauküchen
- Bodenbelag: Fliesen, Teppich, PVC-Belag & Laminat
- Terrasse
- Zustand: gepflegt
- Teilunterkellert
- Außenjalousien

Número de propiedad: 23254183 - 99425 Weimar

## Todo sobre la ubicación

Oberweimar - Zwischen Ilmpark und Belvedere Neben typischen dörflichen Hofstrukturen in Ehringsdorf sind die Siedlungen der 1930er Jahre für Oberweimar bestimmend. Über Generationen sind hier gute Nachbarschaften gewachsen. Die Bebauung ist kleinteilig und überschaubar. Das Mitte der 1970er Jahre errichtete und auf neun Blocks begrenzte Wohngebiet ist oberhalb des Parkes an der Ilm gelegen, hat keinen Durchgangsverkehr und ist sehr ruhig. In den 1990er Jahren wurde es saniert. Durch den Park ist die Innenstadt fußläufig zu erreichen. Es gibt verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindereinrichtungen, Busanbindung und Arztpraxen. Die Vororte Oberweimar und Ehringsdorf sind seit 1922 eingemeindet. Die Interessen der Bewohner werden von einem Ortsteilbürgermeister und einem Ortsteilrat vertreten.

Número de propiedad: 23254183 - 99425 Weimar

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 129.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23254183 - 99425 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)