

Weimar

## Ático amueblado en el corazón del casco antiguo.

Número de propiedad: 25254142



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

PRECIO DE COMPRA: 250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25254142 - 99423 Weimar

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

Número de propiedad: 25254142 - 99423 Weimar

## De un vistazo

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Número de propiedad  | 25254142  |
| Superficie habitable | ca. 80 m² |
| Piso                 | 3         |
| Habitaciones         | 3         |
| Dormitorios          | 2         |
| Baños                | 1         |
| Año de construcción  | 1996      |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 250.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Ático                                                                     |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | completamente restructurado                                               |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Cocina empotrada                                                          |

Número de propiedad: 25254142 - 99423 Weimar

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas        | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 13.04.2030 | Consumo de energía final                            | 56.40 kWh/m²a          |
|                                     |            | Clase de eficiencia energética                      | B                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1996                   |

Número de propiedad: 25254142 - 99423 Weimar

## La propiedad



Número de propiedad: 25254142 - 99423 Weimar

## La propiedad



### 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



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



Número de propiedad: 25254142 - 99423 Weimar

## La propiedad



Número de propiedad: 25254142 - 99423 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: 25254142 - 99423 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: 25254142 - 99423 Weimar

## La propiedad



Número de propiedad: 25254142 - 99423 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)



Número de propiedad: 25254142 - 99423 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



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



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

Número de propiedad: 25254142 - 99423 Weimar

## Una primera impresión

Este encantador apartamento de tres habitaciones en el centro de la ciudad, ubicado en la última planta de un edificio multifamiliar en buen estado, ofrece aproximadamente 80 metros cuadrados de espacio habitable, ofreciendo un hogar moderno y confortable. Con una ubicación céntrica, a pocos pasos de Goetheplatz y del Atrio de Weimar, el apartamento combina la vida urbana con un toque elegante. Completamente renovado, se encuentra en excelentes condiciones. Claraboyas luminosas, suelos elegantes y una distribución impecable crean un ambiente acogedor y confortable. Las tres amplias habitaciones son ideales como sala de estar, dormitorio y zona de trabajo, ofreciendo amplio espacio tanto para personas solas como para parejas. El baño se está terminando y puede completarse a su gusto. Los sanitarios, incluyendo lavabo, inodoro y grifería, ya están en obra y listos para su instalación final. La cocina equipada aún no está instalada, lo que ofrece mayor flexibilidad de diseño: tanto si prefiere una cocina funcional y compacta como una abierta y de diseño, la nueva cocina se puede planificar e implementar completamente según sus necesidades individuales. Este encantador y modernizado apartamento de 3 habitaciones, con sus amplias y luminosas estancias, su cuidada distribución y la posibilidad de personalizar el baño y la cocina, ofrece un hogar atractivo para personas solteras o parejas que valoran la comodidad y la calidad de vida. Es ideal para quienes desean vivir cerca del centro de la ciudad y disfrutar de un ambiente agradable. Si esta propiedad le ha interesado, envíe una consulta completa por escrito a través del formulario de contacto. Su equipo inmobiliario de VON POLL de Weimar.

Número de propiedad: 25254142 - 99423 Weimar

## Detalles de los servicios

Dachgeschoss Wohnung in zentraler Lage

- Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>

- 3-Raum-Wohnung im DG

- 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer

- Badezimmer mit Tageslicht und Dusche

- separate Küche

Boden: Laminat, Fliesen

modernisiert

Fahrradstuhl im Treppenhaus

Número de propiedad: 25254142 - 99423 Weimar

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich zentral gelegen in Weimar, nur etwa fünf Gehminuten vom Goetheplatz und Atrium entfernt. Damit liegt sie im Herzen der Stadt und verbindet urbanes Wohnen mit der typischen Weimarer Lebensqualität – geprägt von Kultur, Geschichte und einem hohen Maß an Lebenskomfort.

Die Versorgungslage ist hervorragend: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Bioläden, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Umfeld mit Cafés, Restaurants und kleinen Feinkostläden, die das Stadtbild rund um den Goetheplatz prägen.

Auch die medizinische Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der direkten Umgebung finden sich mehrere Haus- und Facharztpraxen, Apotheken sowie physiotherapeutische Einrichtungen. Für eine umfassendere medizinische Versorgung ist zudem das Sophien- und Hufeland-Klinikum in kürzester Zeit zu erreichen.

Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung an anliegende Orte. Der Hauptbahnhof ist sowohl mit dem Bus als auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad in kürzester Zeit erreichbar. Wer lieber mit dem Rad unterwegs ist, profitiert zudem von einem gut ausgebauten Radwegenetz und den kurzen Distanzen innerhalb der Stadt.

Auch im Bereich Bildung bietet die Lage ein breites Spektrum: Verschiedene Kindertagesstätten und allgemeinbildende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Zudem sind die Bauhaus-Universität Weimar und die Hochschule für Musik Franz Liszt in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage auch für Studierende und Lehrende besonders attraktiv macht.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit historischem Charakter, eingebettet in eine gepflegte Nachbarschaft mit überwiegend denkmalgeschützter Bausubstanz. Trotz der zentralen Lage herrscht hier ein angenehm ruhiges Wohnumfeld mit viel Atmosphäre.

Insgesamt bietet diese Wohnlage eine außergewöhnlich gute Kombination aus Zentralität, urbanem Leben, erstklassiger Infrastruktur und hoher Aufenthaltsqualität – ideal für Menschen, die mitten in Weimar wohnen und dennoch nicht auf Ruhe und

Wohnkomfort verzichten möchten.

Número de propiedad: 25254142 - 99423 Weimar

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.4.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 56.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número de propiedad: 25254142 - 99423 Weimar

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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