

Niederzimmern

## Casa rural con apartamento adjunto en Niederzimmern

*Número de propiedad: 25254222*



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

**PRECIO DE COMPRA: 175.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 354 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25254222 - 99428 Niederzimmern

-  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: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## De un vistazo

Número de propiedad	25254222
Superficie habitable	ca. 160 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	175.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 202 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	23.07.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	182.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## La propiedad

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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

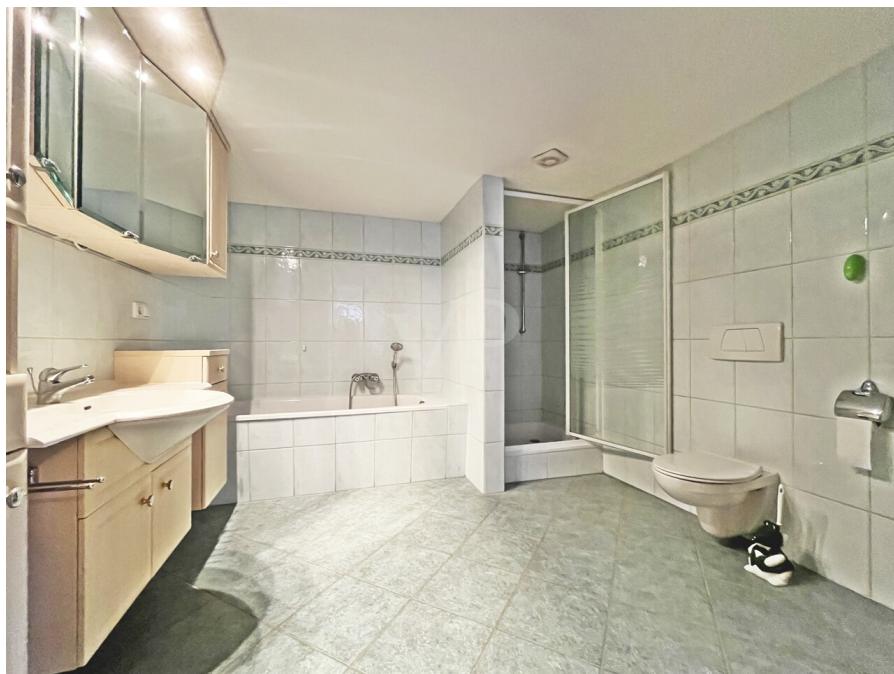


[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)



Número de propiedad: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## 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



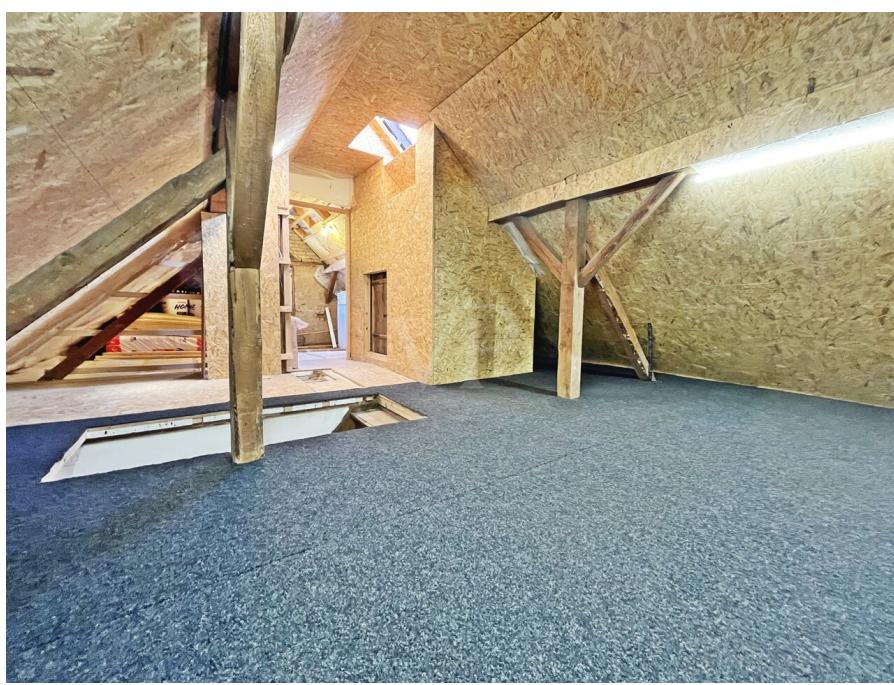
Número de propiedad: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## La propiedad

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## La propiedad



### Professionell, ausgezeichnet und bунdesweit 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)



Número de propiedad: 25254222 - 99428 Niederzimmern

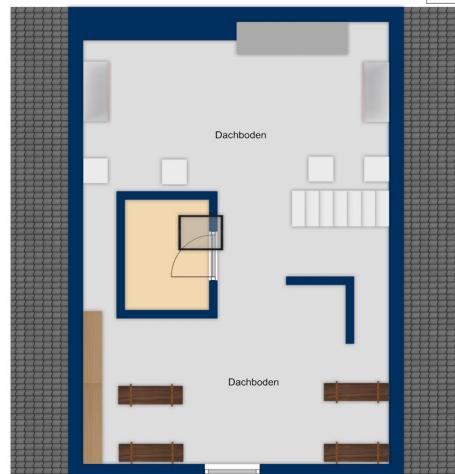
## Planos de planta

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®







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: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa de campo, con una dependencia reformada que data de 1900, ofrece numerosas posibilidades de desarrollo individual con una superficie habitable total de aproximadamente 160 m<sup>2</sup> y una parcela de aproximadamente 354 m<sup>2</sup>. Modernizada por última vez en 2024, la propiedad necesita actualmente una reforma. Esto ofrece a los compradores creativos la oportunidad de incorporar sus propios deseos e ideas al diseño. La combinación de encanto histórico y tecnología moderna, gracias al aislamiento y la calefacción central existentes, hace de esta casa una opción atractiva para su familia. Con un total de 8 habitaciones, incluyendo 5 posibles dormitorios, un acogedor salón y un ático parcialmente reformado, la propiedad ofrece un espacio habitable impresionante. Dos cocinas ofrecen mayor comodidad y flexibilidad, especialmente para familias numerosas o viviendas compartidas. Ambos baños están equipados con ducha y bañera, satisfaciendo así las necesidades prácticas del día a día. Sin embargo, un baño aún está por terminar. La zona exterior complementa la propiedad con dos terrazas y un patio con un pequeño césped. El jardín delantero ofrece oportunidades adicionales para plantar. Aquí podrá disfrutar de momentos de relax al aire libre, así como de reuniones sociales con amigos o familiares. Una práctica dependencia ofrece espacio adicional para guardar herramientas de jardinería, bicicletas u otros artículos. Cabe destacar el potencial de ampliación del edificio, que se puede aprovechar durante futuras reformas. Este potencial ofrece, por ejemplo, la posibilidad de integrar un estudio o una sala de ocio. Una unidad independiente para una vivienda multigeneracional también sería muy viable. La sólida base de la casa, combinada con las mejoras de eficiencia energética ya implementadas, sienta las bases para una vida sostenible dentro de sus muros tradicionales. El equipamiento cumple con los requisitos estándar, ofreciéndole todas las opciones necesarias. La calefacción central garantiza una calidez confortable en todas las zonas de estar y el aislamiento mejora significativamente la eficiencia energética. La distribución es la siguiente: En la planta baja se encuentran el salón, un dormitorio, la cocina y uno de los dos baños con ducha y bañera. Los dormitorios adicionales, otro baño y una segunda cocina se distribuyen en las plantas superiores (Casa 2) y el ático. La ubicación de la propiedad combina una vida cómoda con excelentes conexiones de transporte público. El barrio se caracteriza por sus residentes consolidados y un ambiente agradable. Esta casa le ofrece la oportunidad de crear su propio hogar en aproximadamente 160 m<sup>2</sup> de superficie habitable y un terreno de fácil manejo. Ya sea como una vivienda familiar clásica, para vivir con varias generaciones o para plasmar sus propios conceptos de vivienda, esta propiedad ofrece una amplia gama de posibilidades. Le invitamos a programar una visita personal para obtener una visión completa de esta versátil propiedad. Para más información, envíe una consulta por escrito a través del formulario de contacto, proporcionando sus datos completos para que podamos ponernos en contacto con usted. Su equipo inmobiliario de VON POLL de Weimar.

Número de propiedad: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Detalles de los servicios

Bauernhaus mit Ausbaureserve - auch als Mehrgenerationenhaus möglich

- Baujahr: ca. 1900
- Wohnfläche: ca. 160,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 354 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Zimmer: 8
- Zustand: Modernisierung noch nicht vollständig abgeschlossen

Zimmer:

- 1 Wohnzimmer
- 2 Küchen
- 5 Schlafzimmer
- 2 Bäder mit Dusche & Badewanne
- ausgebauter Spitzboden

Außenbereich:

- Hof mit Grünflächen
- 2 Terrassen
- Nebengelass

**Número de propiedad: 25254222 - 99428 Niederzimmern**

## Todo sobre la ubicación

Niederzimmern in Thüringen besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Die Stadt bietet Familien ein sicheres, naturnahes Umfeld mit einer stabilen Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die nahegelegenen Kultur- und Wirtschaftszentren Weimar und Erfurt. Die ruhige Atmosphäre, gepaart mit laufenden Investitionen in die kommunale Infrastruktur, schafft eine vertrauensvolle Basis für ein zukunftsorientiertes Familienleben, das Geborgenheit und Lebensqualität in den Vordergrund stellt.

Die unmittelbare Umgebung von Niederzimmern zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Infrastruktur aus. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Kindertagesstätte Niederzimmern sowie die staatliche Grundschule, die eine liebevolle und qualifizierte Betreuung und Bildung Ihrer Kinder gewährleisten. Für weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbare Einrichtungen in den Nachbarorten vorhanden, sodass eine umfassende schulische Förderung in greifbarer Nähe liegt. Die Nähe zu Bushaltestelle, die in etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar ist, garantiert eine unkomplizierte Anbindung an umliegende Gemeinden und Städte, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Gesundheit und Freizeitgestaltung sind in Niederzimmern ebenfalls optimal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Die Zahnarztpraxis Köhler und die Arztpraxis Scheit sind in nur etwa zehn bis dreizehn Minuten zu Fuß erreichbar und sorgen für eine verlässliche medizinische Versorgung. Für aktive Stunden im Freien bieten mehrere Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben. Das Hoftheater Niederzimmern, nur sechs Gehminuten entfernt, bereichert das kulturelle Leben und schafft wertvolle Begegnungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinschaft.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Niederzimmern zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

**Número de propiedad: 25254222 - 99428 Niederzimmern**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 182.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

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: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## 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)