

Niederzimmern

Bauernhaus mit Einliegerwohnung in Niederzimmern

Número de propiedad: 25254222



PRECIO DE COMPRA: 175.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m 2 • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 354 m 2



- 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



De un vistazo

Número de propiedad	25254222
Superficie habitable	ca. 160 m ²
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 m²
Características	Terraza, WC para invitados



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/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1999















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











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



























La propiedad





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



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





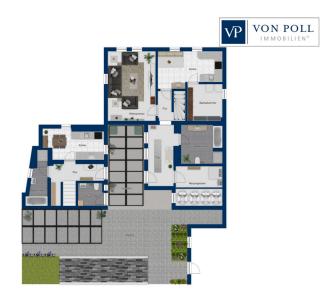








Planos de planta





















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.



Una primera impresión

Dieses großzügige Bauernhaus, mit ausgebautem Nebengebäude, aus dem Jahre 1900, bietet mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 160 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 354 m² zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Die zuletzt 2024 modernisierte Immobilie befindet sich aktuell in renovierungsbedürftigem Zustand. Dies eröffnet kreativen Käufern die Gelegenheit, ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen bei der weiteren Gestaltung einfließen zu lassen. Das Aufeinandertreffen von historischem Charme und neuzeitlicher Technik durch die bereits durchgeführte Dämmung und die Zentralheizung macht dieses Haus zu einer interessanten Option für Ihre Familie.

Mit insgesamt 8 Zimmern, davon 5 mögliche Schlafzimmer, 1 ansprechendes Wohnzimmer und einem bereits teilausgebauten Spitzboden, überzeugt das Raumangebot der Immobilie. Zwei Küchen bieten insbesondere auch größeren Familien, oder Wohngemeinschaften, zusätzlichen Komfort und Flexibilität. Die beiden Badezimmer sind jeweils mit Dusche und Badewanne ausgestattet und dadurch auf alltagspraktische Ansprüche abgestimmt. Wobei das eine Bad noch fertiggestellt werden muss.

Der Außenbereich ergänzt das Angebot um zwei Terrassen, sowie einen Hof mit kleiner Grünfläche. Bepflanzungsmöglichkeiten bietet zusätzlich der Vorgarten am Haus. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien ebenso realisieren wie gesellige Zusammenkünfte mit Freunden oder der Familie. Ein praktisches Nebengelass schafft zudem weiteren Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder andere Utensilien.

Besonders erwähnenswert ist die Ausbaureserve des Gebäudes, die im Rahmen der weiteren Modernisierung genutzt werden kann. Diese Reserve bietet beispielsweise die Möglichkeit zur Integration eines Arbeits- oder Hobbyraumes. Aber auch eine separate Einheit für ein Mehrgenetationenkonzept wäre durchaus denkbar. Die solide Basis des Hauses, gepaart mit den bereits initiierten energetischen Verbesserungen, legt den Grundstein für ein zukunftsfähiges Wohnen im traditionellen Gemäuer.

Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard, was Ihnen alle Möglichkeiten bietet. Eine Zentralheizung garantiert behagliche Wärme in allen Wohnbereichen und die durchgeführte Dämmung sorgt für eine deutliche Verbesserung der Energieeffizienz. Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt: Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer,



ein Schlafzimmer, eine Küche sowie eines der beiden Duschbäder mit Badewanne. Die weiteren Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer und die zweite Küche sind auf die oberen Geschosse, bzw. Haus 2, sowie den Spitzboden verteilt.

Die Lage der Immobilie vereint Wohnkomfort, sowie guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Nachbarschaft und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Dieses Haus bietet Ihnen die Möglichkeit, auf ca. 160 m² Wohnfläche und einem überschaubaren Grundstück ein individuelles Zuhause zu schaffen. Ob als klassisches Familienhaus, für gemeinsames Wohnen mehrerer Generationen, oder die Realisierung persönlicher Wohnkonzepte wären hier denkbar. Verschaffen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung gerne einen vollständigen Eindruck dieser vielseitigen Immobilie.

Für weitere Informationen stellen Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Daten, damit wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen können.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar



Detalles de los servicios

Bauernhaus mit Ausbaureserve - auch als Mehrgenerationenhaus möglich

- Baujahr: ca. 1900

Wohnfläche: ca. 160,00 m²
Grundstücksfläche: ca. 354 m²

- 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



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.



Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 182.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. 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.



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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com