

Weimar

# Doppelhaushälfte in begehrter Wohnsiedlung

*Número de propiedad: 26254122*



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

**PRECIO DE COMPRA: 235.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80,88 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 431 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26254122 - 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: 26254122 - 99425 Weimar

## De un vistazo

Número de propiedad	26254122	Precio de compra	235.000 EUR
Superficie habitable	ca. 80,88 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2012
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1937	Espacio utilizable	ca. 148 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 26254122 - 99425 Weimar

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	139.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.08.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1937

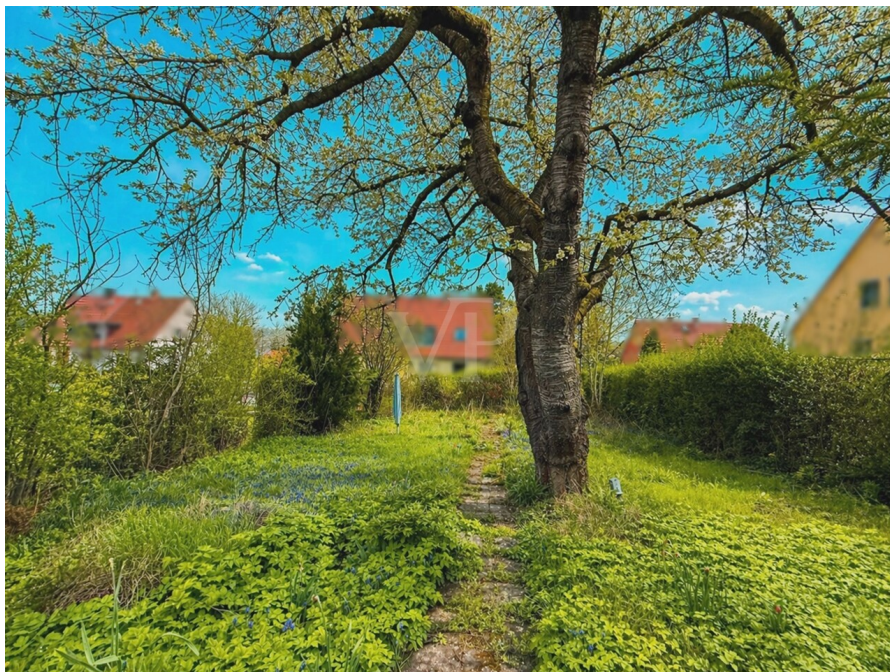
Número de propiedad: 26254122 - 99425 Weimar

## La propiedad



Número de propiedad: 26254122 - 99425 Weimar

## La propiedad



Número de propiedad: 26254122 - 99425 Weimar

## La propiedad



Número de propiedad: 26254122 - 99425 Weimar

## La propiedad



Número de propiedad: 26254122 - 99425 Weimar

## La propiedad



Número de propiedad: 26254122 - 99425 Weimar

## La propiedad



Número de propiedad: 26254122 - 99425 Weimar

## La propiedad



Número de propiedad: 26254122 - 99425 Weimar

## La propiedad



Die passende Immobilie  
*schneller* finden und  
erfolgreich kaufen.



Jederzeit informiert  
über die *Wertentwicklung*  
der eigenen Immobilie/n.



*Immobilienverkauf* mit  
mehr Transparenz,  
Komfort und Erfolg.



Die *optimale*  
Finanzierungslösung  
für die Wunschimmobilie.



Número de propiedad: 26254122 - 99425 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**



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

Número de propiedad: 26254122 - 99425 Weimar

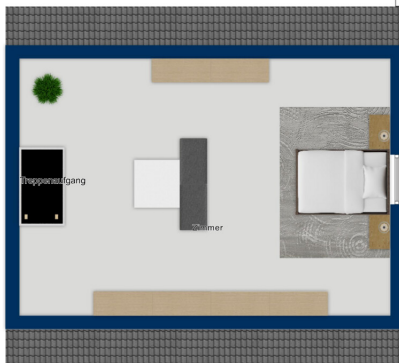
## Planos de planta



Kopieren, nicht zulässig



Kopieren, nicht zulässig



www.von-poll.com



www.von-poll.com

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: 26254122 - 99425 Weimar**

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine GAGFAH-Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1937, welche auf einem ca. 431 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück liegt. Der kompakte Garten bietet vielerlei Nutzungsmöglichkeiten. Die Garage verfügt über zusätzliche Abstell- und Lagerflächen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 80,88 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und persönlichen Wohnkomfort. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wobei das Dach um 1993 und die Heizung 2012 erneuert wurden. Auch die Elektrik wurde 1992 bereits komplett überarbeitet. Dafür hat man 1999 die Fenster nur im Obergeschoss erneuert.

Die Raumaufteilung dieses Hauses bietet insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, die eine angenehme Privatsphäre bieten. Ein Tageslichtbad, mit Badewanne, ist im Dachgeschoss vorhanden. Den ausgebauten Spitzboden nutzen die bisherigen Bewohner als Kinderzimmer.

Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss bietet weitere Annehmlichkeiten. Der Wohnbereich, mit angrenzendem Esszimmer, ist durch seine gemütliche Größe perfekt für eine kleine Familie oder ein Paar geeignet.

Die Ausstattung der Immobilie kann als normal bezeichnet werden, bietet aber Potenzial für individuelle Anpassungen. Die Raumaufteilung ist klassisch und zweckmäßig, was funktionales Wohnen ermöglicht.

Diese Doppelhaushälfte besticht durch ihren soliden Grundaufbau, der im Laufe der Jahre gut erhalten und saniert wurde. Demnach eignet sich die Immobilie für Handwerker oder Käufer, die Freude daran haben, ihr Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit etwas Kreativität und Engagement kann dieses

Haus in neuem Glanz erstrahlen.

Die Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an den lokalen Verkehr und Versorgungseinrichtungen, was den Alltag angenehm gestaltet. Die Umgebung ist geprägt von einer freundlichen Nachbarschaft und bietet ausreichend Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.

Zusammenfassend bietet diese Doppelhaushälfte eine gute Basis für ein gemütliches Zuhause. Durch entsprechende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann das Potenzial der Immobilie voll ausgeschöpft werden. Ein idealer Ort für alle, die auf der Suche nach einem Projekt mit Ressourcen sind und die Chance nutzen möchten, ein Haus ganz nach ihren Wünschen zu gestalten.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, so stellen Sie eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

**Número de propiedad: 26254122 - 99425 Weimar**

## Detalles de los servicios

GAGFAH Doppelhaushälfte in bevorzugter Wohnlage von Oberweimar

- Baujahr: ca. 1937
- Wohnfläche: ca. 80,88 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 431 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Zimmer: 4
- Zustand: renovierungsbedürftig

Zimmer:

1 Wohnzimmer

1 Esszimmer

1 Küche

2 Schlafzimmer

1 Badezimmer mit Badewanne

1 Gäste-WC

Spitzboden ausgebaut

Hauswirtschaftsbereich im KG

Außenbereich:

Garten

Terrasse

Garage

**Número de propiedad: 26254122 - 99425 Weimar**

## Todo sobre la ubicación

Das Siedlungshaus befindet sich in einer attraktiven und gefragten Wohngegend von Weimar. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 150 Meter entfernt und der Bahnhof Oberweimar in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Auch die Autobahn A4 ist mit dem Auto in greifbarer Nähe, was die Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden erleichtert.

Die Infrastruktur in der Umgebung bietet kurze Wege zu den Dingen des täglichen Bedarfs, ebenso sind Schulen, Kindergärten und Ärzte in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Vororte Oberweimar und Ehringsdorf sind seit 1922 eingemeindet. Als Interessenvertreter werden die Bewohner von einem Ortsteilbürgermeister und einem Ortsteilrat vertreten.

**Número de propiedad: 26254122 - 99425 Weimar**

## Otros datos

**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 vorbehaltenlich 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: 26254122 - 99425 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)