

Weimar

# Haus mit großem Grundstück am Rand von Weimar

CODE DU BIEN: 23254194



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

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 750 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23254194 - 99427 Weimar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23254194 - 99427 Weimar

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23254194
Surface habitable	ca. 104 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1939

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 150 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23254194 - 99427 Weimar

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	OEL	Consommation finale d'énergie	136.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.10.2033	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 23254194 - 99427 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 23254194 - 99427 Weimar

## La propriété



### 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



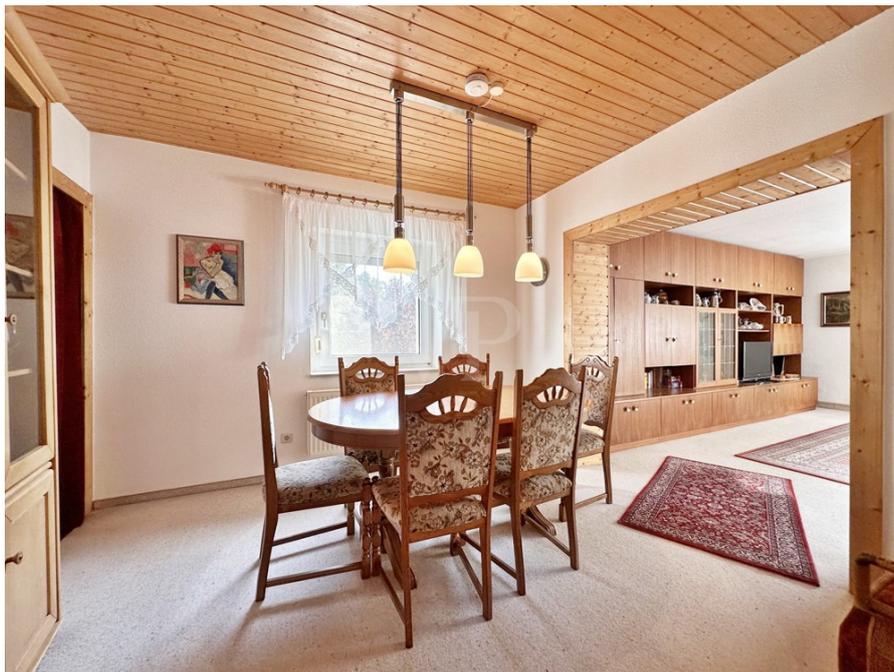
CODE DU BIEN: 23254194 - 99427 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 23254194 - 99427 Weimar

## La propriété



### 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



CODE DU BIEN: 23254194 - 99427 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 23254194 - 99427 Weimar

## La propriété



### 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



CODE DU BIEN: 23254194 - 99427 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 23254194 - 99427 Weimar

## La propriété



### Die *optimale* Finanzierungs- lösung 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



CODE DU BIEN: 23254194 - 99427 Weimar

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 23254194 - 99427 Weimar

# La propriété

VP VON POLL FINANCE

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL IMMOBILIEN

 **Finden Sie Ihre Immobilie.**  
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

 **Online-Immobilienbewertung**  
Erfahren Sie in nur wenigen Schritten den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie.

 **Finanzierungsanfragen**  
Unsere Experten ermitteln das optimale Angebot aus einem Vergleich von mehr als 500 Banken, Sparkassen und Versicherungen.



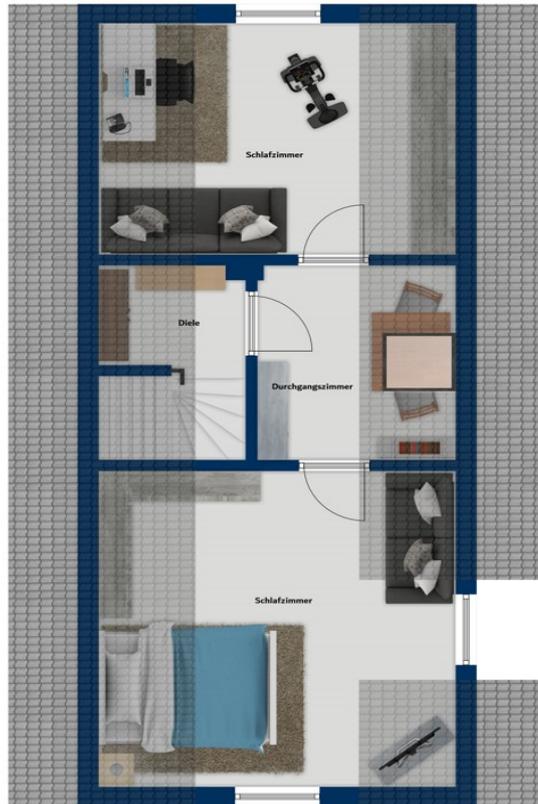
[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)

CODE DU BIEN: 23254194 - 99427 Weimar

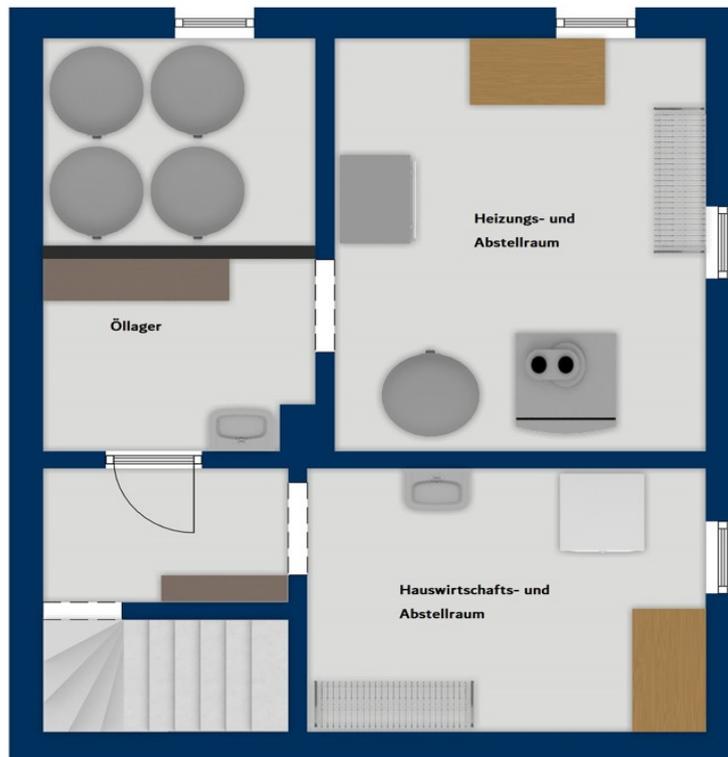
## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23254194 - 99427 Weimar

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1939 mit einer Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 750 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich in einem guten Zustand und ist bezugsfrei. Es verfügt über insgesamt vier Räume, davon drei Schlafzimmer, einen großzügigen Wohn-/Essbereich, eine Küche, ein Bad, ein Gäste-WC und einen Durchgangsraum im Dachgeschoss zwischen den beiden Schlafzimmern. Das Haus liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und dennoch im Grünen. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es den Bewohnern, alle wichtigen Orte in der Umgebung schnell und einfach zu erreichen. Die Immobilie bietet somit die perfekte Mischung aus Urbanität und Naturverbundenheit. Das große Grundstück verleiht der Immobilie einen großzügigen Charakter. Hier haben die neuen Eigentümer viel Platz für ihre individuellen Gestaltungswünsche. Ob Garten, Terrasse oder Spielplatz für die Kinder - die Möglichkeiten sind vielfältig. Das Haus besticht durch seine funktionale Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich der gemütliche und großzügige Wohn- und Essbereich, der viel Platz zum Entspannen bietet. Ein Schlafzimmer, die Küche, das neuwertige Bad mit Dusche und ein separates Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer, die durch einen Durchgangsraum vom Flur getrennt sind. Hier finden die Bewohner Ruhe und Behaglichkeit. Der Ausstattungsstandard des Hauses ist als normal zu bezeichnen. Die Zentralheizung des Hauses wird mit Öl betrieben und kann sicherlich zeitgemäß modernisiert werden, um den heutigen Energiesparanforderungen gerecht zu werden. Interessierte Käufer können die Immobilie sofort beziehen. Es befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Eine Besichtigung bietet sich an, um sich einen persönlichen Eindruck von diesem attraktiven Einfamilienhaus zu verschaffen. Hier lässt es sich wunderbar leben und den Alltag hinter sich lassen. Lage, Größe und Ausstattung machen dieses Haus zu einer idealen Immobilie für Familien und Paare, die Wert auf eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage legen. Das Objekt bietet Raum für individuelle Entfaltung und lässt kaum Wünsche offen. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Termin - wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

CODE DU BIEN: 23254194 - 99427 Weimar

## Détails des commodités

Einfamilienhaus mit Garage  
Baujahr 1939  
Größe: ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Grundstück: 750 m<sup>2</sup>  
4 Zimmer  
1 Bad (modernisiert)  
Gäste WC  
Küche mit Einbauküche  
teilweise Unterkellert  
große Garage  
Schuppen  
gepflegter Zustand

CODE DU BIEN: 23254194 - 99427 Weimar

## Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Herzen von Weimar, einer Stadt mit reicher Kulturgeschichte und reizvollem Ambiente. Die Lage dieser Immobilie ist attraktiv für alle, die eine ruhige Umgebung suchen und dennoch die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens zu schätzen wissen. Die Lage Die Immobilie befindet sich in einer Seitenstraße und nicht in einer öffentlichen Straße, wodurch eine ruhige Wohnatmosphäre entsteht. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grün. Verkehrsanbindung: Das Objekt ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen sind ebenfalls gut erreichbar, so dass eine bequeme Anreise mit dem Auto möglich ist. Einkaufen und Dienstleistungen: In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Banken. Restaurants, Cafés und gemütliche Läden laden zum Verweilen ein. Das belebte Stadtzentrum von Weimar ist in wenigen Minuten zu erreichen und bietet eine Vielzahl weiterer Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle und gastronomische Angebote. Freizeit und Erholung: Weimar ist bekannt für seine kulturellen Schätze wie das Goethehaus, das Schillermuseum und den schönen Ilmpark. Diese Sehenswürdigkeiten und viele weitere kulturelle Veranstaltungen sind für die Bewohner der Wohnanlage bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein, nahe gelegene Sportanlagen und Fitnessstudios bieten beste Voraussetzungen für ein aktives Leben. Bildungseinrichtungen: Familien mit Kindern schätzen die Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen und Gymnasien. Die Bildungsinfrastruktur in Weimar ist hervorragend und macht die Stadt zu einem idealen Wohnort für Familien. Zusammenfassend bietet die Lage der Immobilie eine perfekte Balance zwischen Ruhe und urbanem Lebensstil. Die gute Verkehrsanbindung, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Menschen, die ein komfortables und lebenswertes Zuhause suchen.

CODE DU BIEN: 23254194 - 99427 Weimar

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 136.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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.

CODE DU BIEN: 23254194 - 99427 Weimar

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)