

Weimar

# Appartement penthouse meublé au cœur de la vieille ville

**CODE DU BIEN: 25254142**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25254142 - 99423 Weimar

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

**CODE DU BIEN: 25254142 - 99423 Weimar**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25254142	Prix d'achat	250.000 EUR
Surface habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Entièrement rénové
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1		
Année de construction	1996		

CODE DU BIEN: 25254142 - 99423 Weimar

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	13.04.2030	Consommation finale d'énergie	56.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25254142 - 99423 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254142 - 99423 Weimar

## La propriété

**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN

**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)



CODE DU BIEN: 25254142 - 99423 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254142 - 99423 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

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



CODE DU BIEN: 25254142 - 99423 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



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

CODE DU BIEN: 25254142 - 99423 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254142 - 99423 Weimar

## La propriété

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

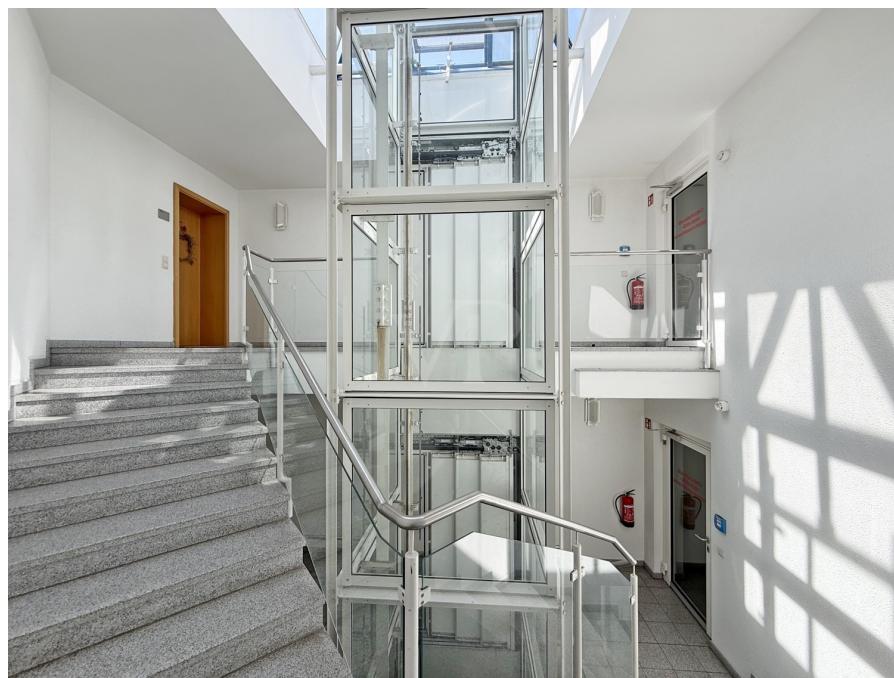


Vorteile der Online-Immobilienbewertung:

- 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)



CODE DU BIEN: 25254142 - 99423 Weimar

## La propriété



### Professionell, ausgezeichnet und bундесweit 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



### Professionell, ausgezeichnet und bундесweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine exklusive und professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 03643 - 46 86 58 6



Geschäftstelleninhaber Dominik Köhler

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

**CODE DU BIEN: 25254142 - 99423 Weimar**

## Une première impression

Ce charmant appartement de trois pièces, situé au dernier étage d'un immeuble résidentiel bien entretenu en plein centre-ville, offre environ 80 mètres carrés de surface habitable et propose un cadre de vie à la fois moderne et confortable. Idéalement situé, à deux pas de la Goetheplatz et de l'Atrium de Weimar, il allie vie urbaine et élégance. Entièrement rénové, l'appartement est en excellent état. De lumineux puits de lumière, un beau revêtement de sol et un agencement bien pensé créent une atmosphère chaleureuse et confortable. Les trois pièces spacieuses sont parfaites pour servir d'espaces de vie, de couchage et de travail, offrant un espace généreux pour une personne seule ou un couple. La salle de bain est en cours d'aménagement et peut être personnalisée selon vos envies. Les sanitaires (lavabo, WC et robinetterie) sont déjà sur place et prêts à être installés. La cuisine n'est pas encore équipée, ce qui vous offre une grande flexibilité d'aménagement : que vous préfériez une cuisine fonctionnelle et compacte ou une cuisine ouverte et design, votre future cuisine pourra être conçue et réalisée entièrement selon vos besoins. Ce charmant appartement de 3 pièces, modernisé et spacieux, offre un agencement bien pensé et la possibilité de personnaliser la salle de bain et la cuisine. C'est un logement idéal pour les célibataires ou les couples qui privilégient le confort et la qualité de vie. Il est parfait pour ceux qui souhaitent vivre à proximité du centre-ville tout en profitant d'un cadre de vie agréable. Si ce bien vous intéresse, merci de nous adresser une demande écrite dûment remplie via le formulaire de contact. L'équipe VON POLL Immobilier de Weimar.

CODE DU BIEN: 25254142 - 99423 Weimar

## Détails des commodités

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, Fließen  
modernisiert  
Fahrstuhl im Treppenhaus

**CODE DU BIEN: 25254142 - 99423 Weimar**

## Tout sur l'emplacement

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Wohnkomfort verzichten möchten.

**CODE DU BIEN: 25254142 - 99423 Weimar**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25254142 - 99423 Weimar**

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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