

Weimar

# Un lieu emblématique de Weimar – vivre et travailler dans le complexe du château d'eau de Weimar

CODE DU BIEN: 25254199



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

**PRIX D'ACHAT: 1.990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 689 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.632 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25254199 - 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: 25254199 - 99423 Weimar**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25254199</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 689 m<sup>2</sup></b>
<b>Année de construction</b>	<b>1912</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>12 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>1.990.000 EUR</b>
<b>Interest/Investment houses</b>	<b>Immeuble à usage d'habitation et professionnel</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2013</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Espace commercial</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>
<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 839 m<sup>2</sup></b>

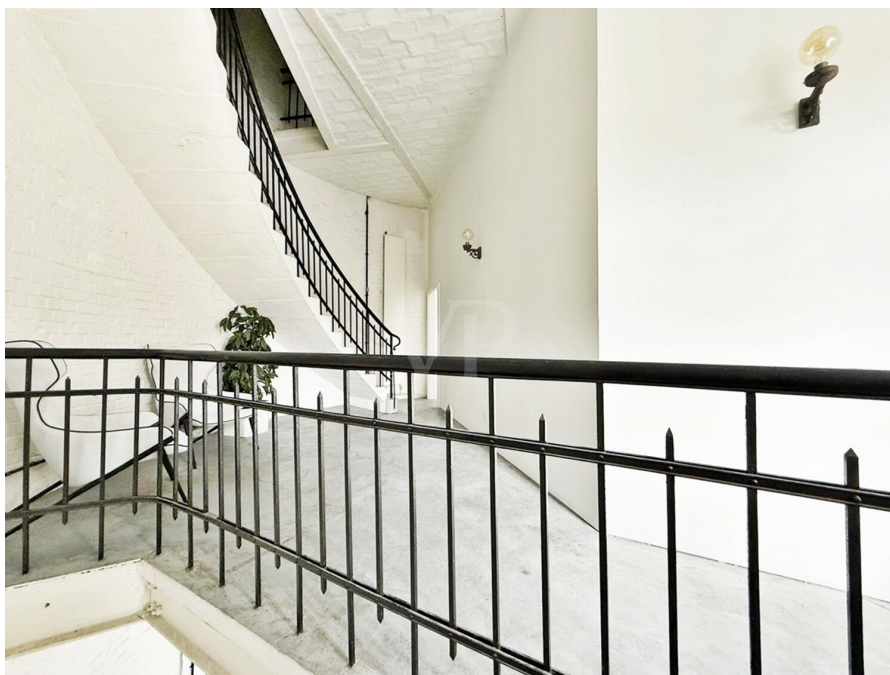
**CODE DU BIEN: 25254199 - 99423 Weimar**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Legally not required</b>
Source d'alimentation	<b>Pellet</b>		

CODE DU BIEN: 25254199 - 99423 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254199 - 99423 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254199 - 99423 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



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

CODE DU BIEN: 25254199 - 99423 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254199 - 99423 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254199 - 99423 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254199 - 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: 25254199 - 99423 Weimar

## La propriété



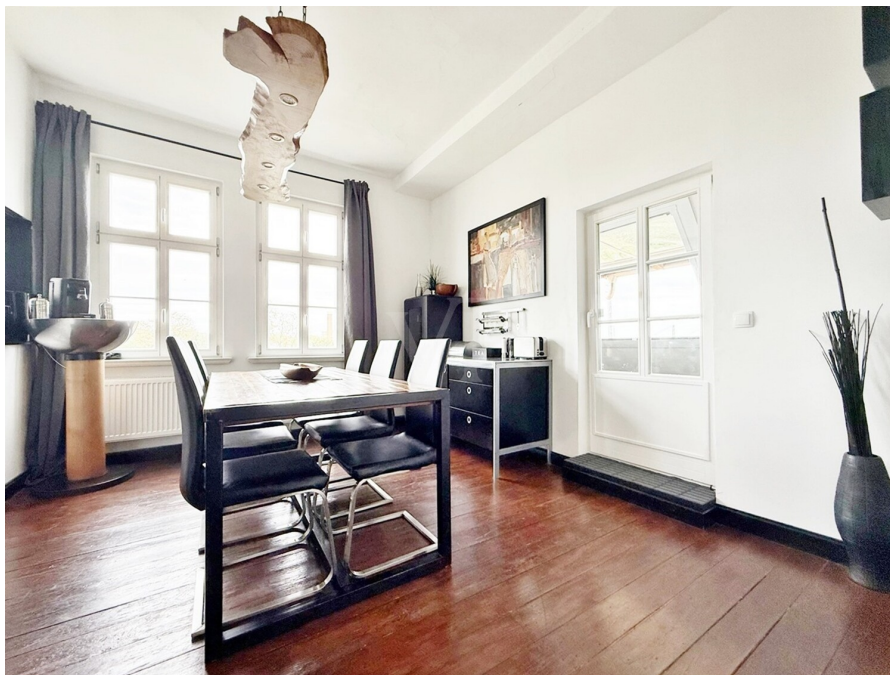
CODE DU BIEN: 25254199 - 99423 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254199 - 99423 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254199 - 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)

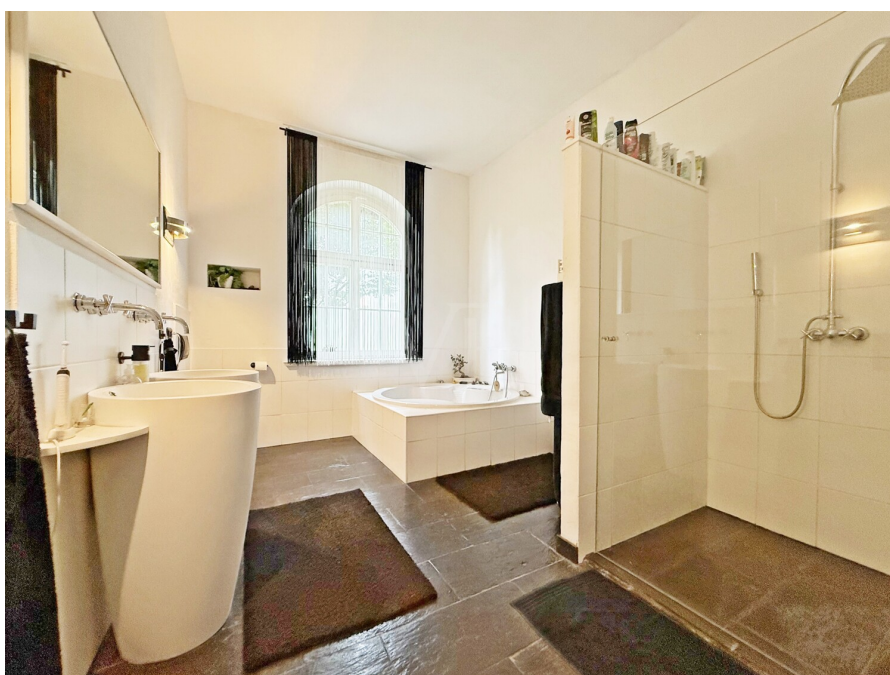
CODE DU BIEN: 25254199 - 99423 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254199 - 99423 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254199 - 99423 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254199 - 99423 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



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

CODE DU BIEN: 25254199 - 99423 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254199 - 99423 Weimar

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25254199 - 99423 Weimar**

## Une première impression

Cette propriété d'exception, construite en 1912, se dresse sur un terrain généreux d'environ 1 632 m<sup>2</sup> et offre une surface habitable impressionnante d'environ 689 m<sup>2</sup>. Classée monument historique, elle arbore une architecture unique qui allie son riche passé à des éléments modernes issus d'une rénovation complète achevée en 2013. L'intérieur, soigneusement préservé, souligne le caractère de la propriété et garantit sa valeur à long terme. Offrant un potentiel polyvalent, cette propriété se prête à de multiples usages : résidence principale, location, valorisation des appartements actuellement utilisés comme résidences de vacances, ou encore création d'espaces de vie et de travail personnalisés. La configuration unique des différents appartements permet de répondre à une grande variété de besoins. Ils sont idéaux pour les artistes en quête d'inspiration et tout aussi attractifs pour les galeries et les expositions nécessitant des espaces spécifiques pour leurs événements. Les pièces spacieuses et lumineuses, ainsi que la structure historique, constituent un cadre idéal pour les esprits libres et les créatifs qui apprécient l'extraordinaire. La propriété est en excellent état. Les équipements techniques du bâtiment ont été modernisés lors de la dernière rénovation en 2013. Le système de chauffage central garantit un chauffage fiable et performant. La qualité des installations et des finitions est excellente et bien entretenue, offrant un large éventail de possibilités pour exprimer ses préférences en matière de design. Les appartements, actuellement utilisés comme résidences de vacances, sont particulièrement attractifs si vous recherchez une grande flexibilité d'utilisation : location, regroupement pour créer de vastes espaces de vie privés, ou encore usage commercial pour des expositions d'art et autres événements similaires. Les personnes appréciant les concepts d'utilisation non conventionnels trouveront ici des conditions idéales. L'espace extérieur, avec son vaste terrain, offre également des possibilités pour des événements en plein air, des projets créatifs ou simplement pour se détendre. Grâce à sa situation centrale, bien desservie par les transports en commun et à proximité de nombreux commerces et loisirs, résidents et visiteurs profitent des avantages d'un emplacement privilégié. Parallèlement, l'ambiance historique confère au lieu un charme unique et incomparable. Vous recherchez un bien immobilier qui offre plus qu'un simple espace de vie ? Ce bâtiment classé offre un cadre propice à une multitude de modes de vie et de projets professionnels. Découvrez par vous-même les possibilités qu'offre ce bien pour un usage personnel, la location ou des concepts d'utilisation personnalisés. Nous serions ravis de vous conseiller personnellement et attendons avec intérêt votre demande. L'équipe immobilière VON POLL de Weimar

**CODE DU BIEN: 25254199 - 99423 Weimar**

## **Détails des commodités**

**ein Wahrzeichen in Weimar – Wohnen und Gewerbe im Weimarer Wasserturmensemble**

- Baujahr 1912
- Wohnfläche ca. 689 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 1.632 m<sup>2</sup>
- 8 Einheiten
- Ausgestattet mit Fliesen, Dielen, Beton
- Doppelverglasung Fenster
- Zentralheizung Gas
- teilweise unterkellert
- letzte Modernisierungen: 2013

**Da es sich um ein Einzeldenkmal handelt, besteht für den Energieausweis keine Pflicht.**

**CODE DU BIEN: 25254199 - 99423 Weimar**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in einem zentralen Bereich von Weimar, nur wenige Minuten von der Altstadt mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten entfernt. Durch diese Lage vereint der Standort die Vorzüge urbanen Wohnens mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien verkehren in direkter Umgebung und verbinden den Standort zuverlässig mit allen Stadtteilen sowie dem Weimarer Hauptbahnhof. Von dort aus bestehen schnelle Regional- und Fernverbindungen, unter anderem nach Erfurt, Jena, Leipzig und Halle, was den Standort auch für Pendler sehr attraktiv macht. Die Nähe zu den Autobahnen A4 und A71 sorgt zusätzlich für eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen. Familien profitieren von mehreren Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen, die fußläufig oder mit dem Rad bequem erreichbar sind. Ergänzt wird das Angebot durch die international bekannte Bauhaus-Universität und die Hochschule für Musik „Franz Liszt“, die das Bildungs- und Kulturangebot der Stadt auf ein überdurchschnittliches Niveau heben.

Auch die Nahversorgung ist umfassend gesichert. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Fachgeschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bietet die Weimarer Innenstadt eine breite Auswahl an Boutiquen, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen, sodass sowohl die alltäglichen Besorgungen als auch Freizeitaktivitäten direkt vor Ort stattfinden können.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls hervorragend. Mehrere Hausärzte, Fachärzte und Apotheken befinden sich in kurzer Distanz. Für eine umfassende Versorgung steht mit dem Sophien- und Hufeland-Klinikum ein modernes Krankenhaus zur Verfügung, das in wenigen Minuten erreichbar ist.

Zusammenfassend überzeugt die Lage durch ihre zentrale und zugleich verkehrsgünstige Position, die Vielfalt an Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten, eine gesicherte Nahversorgung sowie eine ausgezeichnete medizinische Infrastruktur. Damit bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien, Berufstätige, Studierende und Senioren gleichermaßen.

**CODE DU BIEN: 25254199 - 99423 Weimar**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25254199 - 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)**