

Weimar

# Appartement penthouse avec vue sur Weimar

---

**CODE DU BIEN: 25254190**



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

---

**PRIX D'ACHAT: 352.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25254190 - 99423 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: 25254190 - 99423 Weimar**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25254190	Prix d'achat	352.000 EUR
Surface habitable	ca. 103 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 123 m <sup>2</sup>
Année de construction	2000	Aménagement	Terrasse, WC invités
Place de stationnement	1 x Garage		

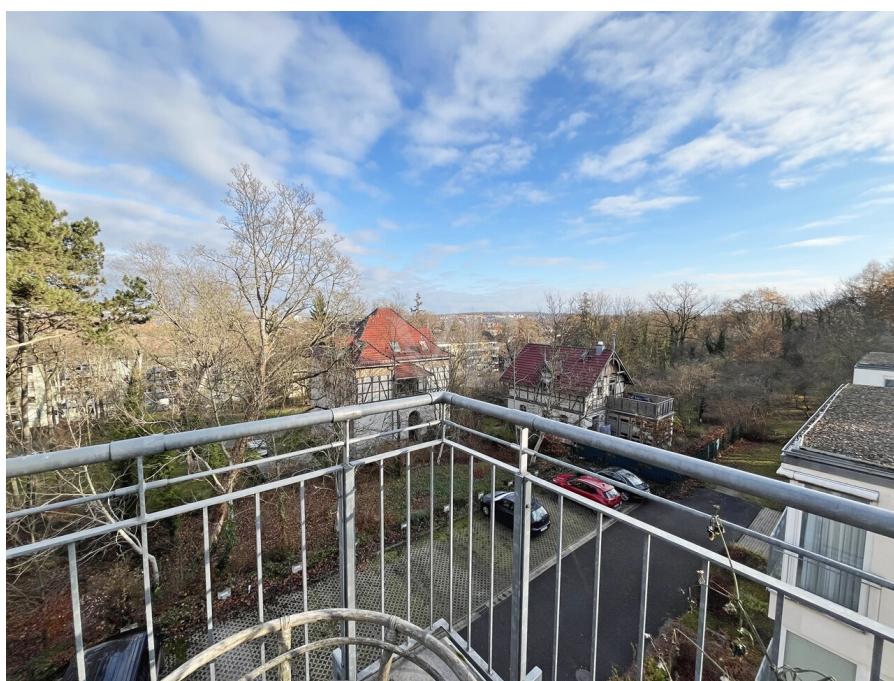
CODE DU BIEN: 25254190 - 99423 Weimar

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	04.05.2028	Consommation finale d'énergie	128.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25254190 - 99423 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254190 - 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: 25254190 - 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)

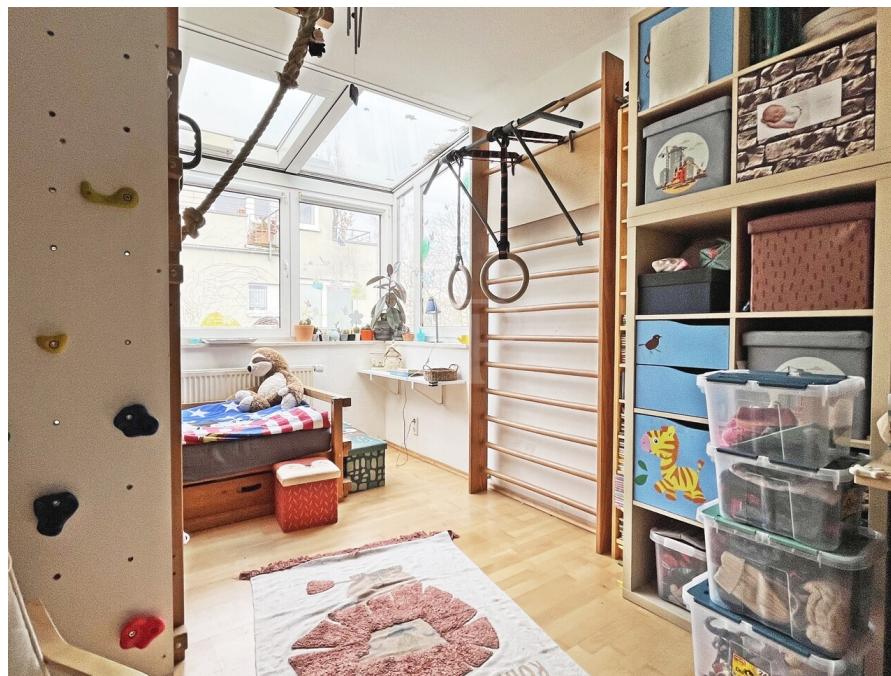
CODE DU BIEN: 25254190 - 99423 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254190 - 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



CODE DU BIEN: 25254190 - 99423 Weimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254190 - 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)



**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**



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



CODE DU BIEN: 25254190 - 99423 Weimar

## Plans d'étage

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25254190 - 99423 Weimar**

## Une première impression

Ce penthouse allie style et fonctionnalité, offrant un logement de grande qualité dans un emplacement privilégié. Ce condominium d'environ 103 m<sup>2</sup> habitables se situe au 4ème étage d'un immeuble bien entretenu et séduit par son agencement bien pensé et ses finitions haut de gamme. Niché dans une rue résidentielle calme, il offre une vue imprenable sur la verdure environnante. Composé de trois pièces aux proportions harmonieuses, il offre de multiples possibilités d'aménagement – idéal pour les couples, les petites familles ou ceux qui ont besoin d'un espace pour un bureau ou recevoir des invités. Le cœur de l'appartement est un séjour lumineux qui se prolonge harmonieusement vers la salle à manger et bénéficie d'une abondante lumière naturelle grâce à de larges portes-fenêtres. Les pièces de vie sont revêtues d'un parquet de qualité, tandis que la cuisine, la salle de bains et les toilettes invités sont carrelées – une combinaison réussie d'élégance et de fonctionnalité. La salle de bains, avec sa vue panoramique, est équipée d'une baignoire, tandis que les toilettes invités disposent d'une douche – parfait pour se détendre en soirée ou bien commencer la journée. Un garage est inclus. Une place de parking supplémentaire peut être louée auprès des voisins si nécessaire. Si ce bien vous intéresse, veuillez soumettre une demande écrite dûment remplie en utilisant le formulaire de contact. Votre équipe immobilière VON POLL de Weimar

CODE DU BIEN: 25254190 - 99423 Weimar

## Détails des commodités

3-Raum-Wohnung in zentrumsnaher Lage

Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup>

Etage: 4. Obergeschoss

Anzahl der Räume: 3

- Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer
- geräumiges Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC mit Dusche
- Küche ohne Einbauküche
- nicht möbliert
- Garage
- Stellplatz kann angemietet werden

Boden: Parkett, Fliesen

CODE DU BIEN: 25254190 - 99423 Weimar

## Tout sur l'emplacement

Weimar besticht als kulturell reiche und zugleich lebendige Stadt, die mit ihrer ausgewogenen Infrastruktur und ihrem historischen Flair eine außergewöhnliche Lebensqualität bietet. Die Stadt vereint auf harmonische Weise Tradition und Moderne, was sich in einem vielfältigen Angebot an Kunst, Kultur und gehobener Gastronomie widerspiegelt. Mit stabiler wirtschaftlicher Basis und exzellenter Anbindung an regionale Verkehrswege präsentiert sich Weimar als ein Standort von hohem Prestige und nachhaltigem Wertpotenzial – ideal für anspruchsvolle Lebensentwürfe.

Im Herzen der Stadt eröffnen sich exklusive Möglichkeiten, die das urbane Leben mit einer besonderen Atmosphäre verbinden. Die unmittelbare Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen und kulturellen Institutionen unterstreicht den gehobenen Charakter der Lage.

Die Zöllnerstraße befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt Weimar, im Bereich der sogenannten Westvorstadt bzw. Stadterweiterung. Sie beginnt am Übergang zur Trierer Straße und verläuft bis nahezu zur Windmühlenstraße im statistischen Bezirk „Schönblick“, wo sich auch diese Penthouse-Wohnung mit Blick über die Stadt befindet. Die Straße ist Teil eines gewachsenen Wohngebiets mit historischer Bausubstanz und gleichzeitig guter Verkehrsanbindung.

Die Umgebung bietet eine beeindruckende Auswahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, von der staatlichen Gemeinschaftsschule Weimar – Pestalozzi, die nur zwei Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu angesehenen Gymnasien und künstlerischen Fakultäten, die in maximal 15 Minuten bequem erreichbar sind. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe gewährleistet: Fachärzte, spezialisierte Zahnärzte sowie renommierte Kliniken und Apotheken befinden sich in einem Radius von wenigen Gehminuten, was für ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit sorgt. Für kulinarische Genüsse laden exquisite Restaurants und stilvolle Cafés in der Innenstadt ein, die mit ihrer Vielfalt und Qualität das anspruchsvolle Lebensgefühl abrunden. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine flexible und komfortable Mobilität.

Für anspruchsvolle Genießer und Kulturliebhaber bietet diese Lage in Weimar eine unvergleichliche Kombination aus Exklusivität, Lebensqualität und kultureller Vielfalt. Hier finden Sie ein Zuhause, das nicht nur höchsten Wohnansprüchen gerecht wird, sondern auch Raum für Inspiration und stilvolles Leben schafft.

**CODE DU BIEN: 25254190 - 99423 Weimar**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25254190 - 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)