

Niederzimmern

Ferme avec appartement attenant à Niederzimmern

CODE DU BIEN: 25254222



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 175.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 354 m²

CODE DU BIEN: 25254222 - 99428 Niederzimmern

- 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: 25254222 - 99428 Niederzimmern

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25254222
Surface habitable	ca. 160 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1900
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	175.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 202 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 25254222 - 99428 Niederzimmern

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	182.70 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25254222 - 99428 Niederzimmern

La propriété



CODE DU BIEN: 25254222 - 99428 Niederzimmern

La propriété



CODE DU BIEN: 25254222 - 99428 Niederzimmern

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

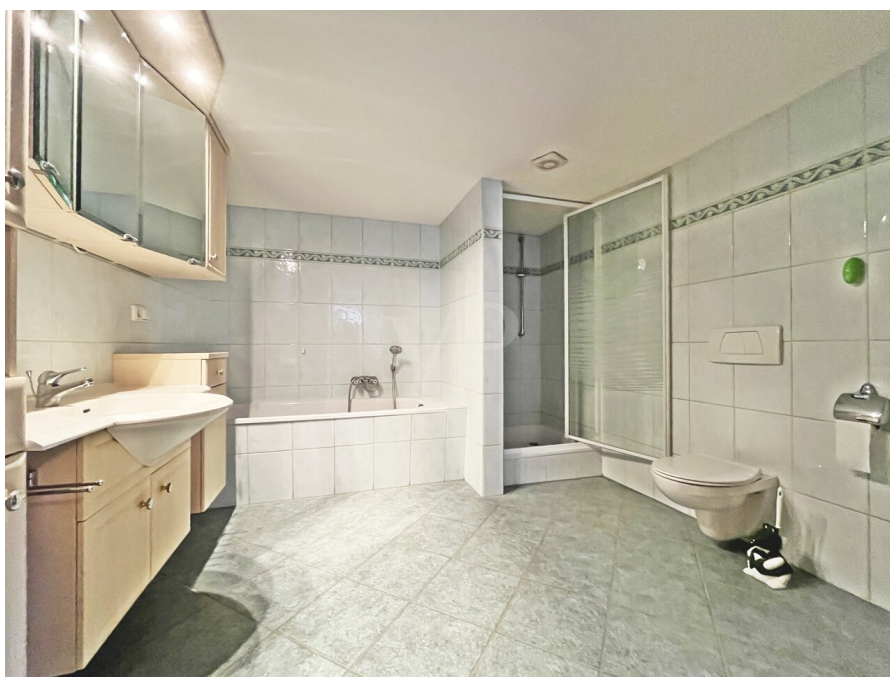


www.von-poll.com/weimar



CODE DU BIEN: 25254222 - 99428 Niederzimmern

La propriété



CODE DU BIEN: 25254222 - 99428 Niederzimmern

La propriété



Immobilienverkauf mit mehr Transparenz, Komfort und Erfolg.



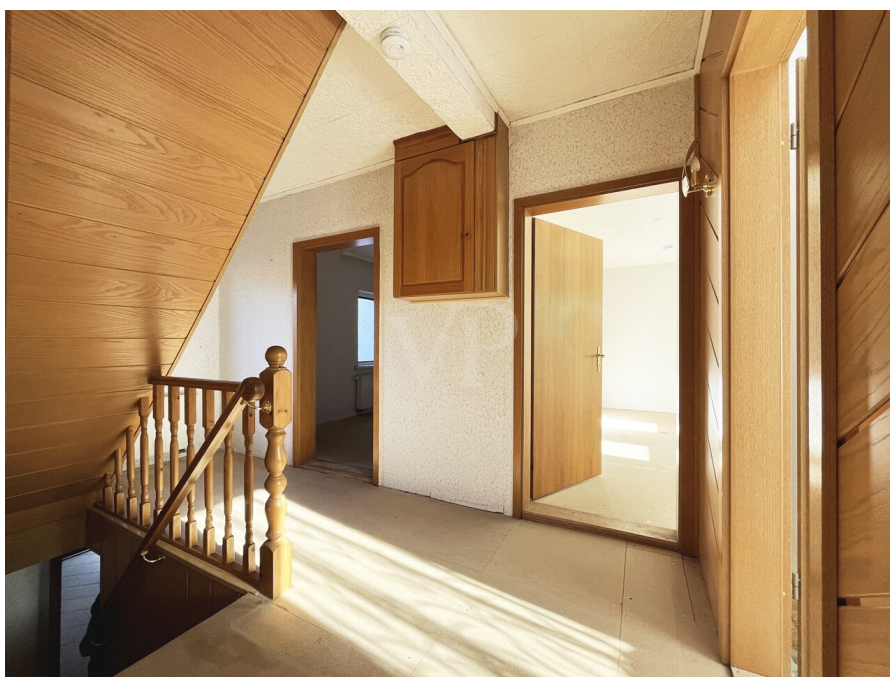
Vorteile rund um den Verkäuferservice:

- 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: 25254222 - 99428 Niederzimmern

La propriété



CODE DU BIEN: 25254222 - 99428 Niederzimmern

La propriété



CODE DU BIEN: 25254222 - 99428 Niederzimmern

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



CODE DU BIEN: 25254222 - 99428 Niederzimmern

La propriété



CODE DU BIEN: 25254222 - 99428 Niederzimmern

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

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: 25254222 - 99428 Niederzimmern

Plans d'étage

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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: 25254222 - 99428 Niederzimmern

Une première impression

Cette spacieuse ferme, avec sa dépendance aménagée datant de 1900, offre de nombreuses possibilités d'aménagement personnalisé. D'une surface habitable d'environ 160 m² et d'un terrain d'environ 354 m², elle a été modernisée en 2024 et nécessite actuellement des travaux. Les acquéreurs créatifs auront ainsi l'opportunité d'y intégrer leurs propres envies et idées. L'alliance du charme historique et du confort moderne, grâce à l'isolation et au chauffage central existants, fait de cette maison une option attrayante pour une famille. Avec un total de 8 pièces, dont 5 chambres potentielles, un salon accueillant et des combles partiellement aménagés, la propriété offre un espace de vie impressionnant. Deux cuisines offrent un confort et une flexibilité appréciables, notamment pour les familles nombreuses ou les colocations. Les deux salles de bains sont équipées d'une douche et d'une baignoire, répondant ainsi aux besoins pratiques du quotidien. L'une d'elles reste cependant à terminer. À l'extérieur, deux terrasses et une cour avec une petite pelouse complètent l'ensemble. Le jardin de devant offre des possibilités d'aménagement supplémentaires. Vous pourrez y profiter de moments de détente en plein air ainsi que de moments conviviaux en famille ou entre amis. Une dépendance pratique offre un espace de rangement supplémentaire pour les outils de jardin, les vélos et autres objets. Le potentiel d'agrandissement du bâtiment est particulièrement remarquable et pourra être exploité lors de futurs travaux de modernisation. Ce potentiel offre, par exemple, la possibilité d'intégrer un bureau ou une salle de loisirs. Un logement indépendant pour une famille multigénérationnelle serait également tout à fait envisageable. Les fondations solides de la maison, associées aux améliorations en matière d'efficacité énergétique déjà réalisées, constituent le socle d'une vie durable au sein de ses murs traditionnels. Les équipements et les finitions répondent aux normes en vigueur et offrent toutes les options nécessaires. Le chauffage central garantit une chaleur confortable dans toutes les pièces à vivre, et l'isolation améliore considérablement l'efficacité énergétique. La disposition est la suivante : au rez-de-chaussée, vous trouverez le salon, une chambre, une cuisine et l'une des deux salles de bains avec douche et baignoire. Les autres chambres, une autre salle de bains et une deuxième cuisine sont réparties sur les étages supérieurs (Maison 2) et les combles. L'emplacement de la propriété allie confort de vie et excellente desserte par les transports en commun. Le quartier est caractérisé par des résidents établis et une atmosphère agréable. Cette maison vous offre la possibilité de créer votre propre foyer sur environ 160 m² de surface habitable et un terrain facile d'entretien. Que ce soit pour une maison familiale classique, un logement multigénérationnel ou pour concrétiser vos propres projets d'aménagement, cette propriété offre de nombreuses possibilités. Nous vous invitons à programmer une visite pour apprécier pleinement ce bien polyvalent.

Pour plus d'informations, veuillez nous adresser une demande écrite via le formulaire de contact, en précisant vos coordonnées complètes afin que nous puissions vous recontacter. L'équipe VON POLL Immobilier de Weimar

CODE DU BIEN: 25254222 - 99428 Niederzimmern

Détails des commodités

Bauernhaus mit Ausbaureserve - auch als Mehrgenerationenhaus möglich

- Baujahr: ca. 1900
- Wohnfläche: ca. 160,00 m²
- Grundstücksfläche: ca. 354 m²
- Anzahl der Zimmer: 8
- Zustand: Modernisierung noch nicht vollständig abgeschlossen

Zimmer:

1 Wohnzimmer

2 Küchen

5 Schlafzimmer

2 Bäder mit Dusche & Badewanne

ausgebauter Spitzboden

Außenbereich:

Hof mit Grünflächen

2 Terrassen

Nebengelass

CODE DU BIEN: 25254222 - 99428 Niederzimmern

Tout sur l'emplacement

Niederzimmern in Thüringen besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Die Stadt bietet Familien ein sicheres, naturnahes Umfeld mit einer stabilen Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die nahegelegenen Kultur- und Wirtschaftszentren Weimar und Erfurt. Die ruhige Atmosphäre, gepaart mit laufenden Investitionen in die kommunale Infrastruktur, schafft eine vertrauensvolle Basis für ein zukunftsorientiertes Familienleben, das Geborgenheit und Lebensqualität in den Vordergrund stellt.

Die unmittelbare Umgebung von Niederzimmern zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Infrastruktur aus. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Kindertagesstätte Niederzimmern sowie die staatliche Grundschule, die eine liebevolle und qualifizierte Betreuung und Bildung Ihrer Kinder gewährleisten. Für weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbare Einrichtungen in den Nachbarorten vorhanden, sodass eine umfassende schulische Förderung in greifbarer Nähe liegt. Die Nähe zu Bushaltestelle, die in etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar ist, garantiert eine unkomplizierte Anbindung an umliegende Gemeinden und Städte, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Gesundheit und Freizeitgestaltung sind in Niederzimmern ebenfalls optimal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Die Zahnarztpraxis Köhler und die Arztpraxis Scheit sind in nur etwa zehn bis dreizehn Minuten zu Fuß erreichbar und sorgen für eine verlässliche medizinische Versorgung. Für aktive Stunden im Freien bieten mehrere Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben. Das Hoftheater Niederzimmern, nur sechs Gehminuten entfernt, bereichert das kulturelle Leben und schafft wertvolle Begegnungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinschaft.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Niederzimmern zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

CODE DU BIEN: 25254222 - 99428 Niederzimmern

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 182.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25254222 - 99428 Niederzimmern

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

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

www.von-poll.com