

Weimar

# Maison individuelle idéalement située à Weimar

**CODE DU BIEN: 25254226**



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

**PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 825 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25254226 - 99425 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: 25254226 - 99425 Weimar**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25254226        |
| Surface habitable      | ca. 146 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 7               |
| Chambres à coucher     | 3               |
| Salles de bains        | 1               |
| Année de construction  | 1975            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 450.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 160 m²                                                                |
| Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée                                             |

**CODE DU BIEN: 25254226 - 99425 Weimar**

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Gaz                                                                                                       |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

**CODE DU BIEN: 25254226 - 99425 Weimar**

## La propriété



### Die *optimale* Finanzierungs**lösung** für die Wunsch**immobilie**.



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: 25254226 - 99425 Weimar**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25254226 - 99425 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: 25254226 - 99425 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: 25254226 - 99425 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: 25254226 - 99425 Weimar

## La propriété



**Professionell, ausgezeichnet und bundesweit vernetzt.**

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

Kontaktieren Sie uns unter:  
**T.: 03643 - 46 86 58 6**

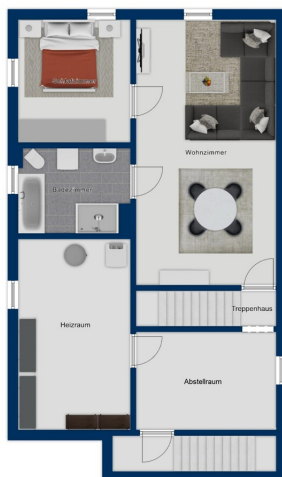
Partner-Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)



CODE DU BIEN: 25254226 - 99425 Weimar

## Plans d'étage





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: 25254226 - 99425 Weimar**

## Une première impression

Cette maison individuelle offre environ 146 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain généreux d'environ 825 m<sup>2</sup>, offrant un espace suffisant pour répondre à vos besoins. Construite en 1975, la maison nécessite une modernisation, offrant aux futurs propriétaires la possibilité de concrétiser leurs idées et d'apporter des améliorations. L'espace de vie principal comprend sept pièces, dont trois chambres séparées, garantissant une grande intimité pour vous et votre famille. Une salle de bain baignée de lumière naturelle et des toilettes séparées assurent le confort au quotidien. L'agencement reflète le design fonctionnel typique de l'époque : le vaste séjour/salle à manger constitue le cœur de la maison et donne accès à la véranda et au jardin. La cuisine est attenante à la salle à manger. La maison dispose également d'un sous-sol complet, comprenant des espaces de rangement, des pièces confortablement aménagées et une salle de bain. Le généreux jardin offre de multiples possibilités : détente, réunions de famille ou jardinage. Grâce à la taille du terrain, vous avez la liberté d'aménager les espaces extérieurs selon vos envies et de créer vos propres havres de paix. Les caractéristiques de la maison sont typiques de son année de construction et de qualité moyenne. Cette maison individuelle présente notamment un système de chauffage central classique des années 1990, des fenêtres en bois majoritairement à double vitrage et un parquet. Actuellement dépourvue de meubles et d'aménagements intégrés, elle vous offre une grande liberté pour concrétiser vos idées de décoration intérieure. Nécessitant des travaux de rénovation, elle constitue un excellent point de départ. De nombreuses possibilités s'offrent à vous pour moderniser la propriété et lui redonner un aspect actuel, améliorant ainsi votre confort et augmentant sa valeur à long terme. Située dans un quartier résidentiel agréable et bien desservi, cette maison individuelle bénéficie d'infrastructures de qualité. Commerces, écoles, crèches et cabinets médicaux sont à proximité et facilement accessibles. De plus, elle est bien desservie par les transports en commun ainsi que par le réseau routier régional et national. Que ce soit pour une famille ou un couple en quête d'espace, cette maison individuelle offre un espace de vie généreux, un terrain spacieux, une disposition fonctionnelle des pièces et un potentiel de modernisation unique. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et vous invitons cordialement à venir la visiter afin que vous puissiez apprécier pleinement ses nombreuses possibilités. N'hésitez pas à nous contacter ; nous attendons votre demande avec intérêt. Le certificat de performance énergétique n'était pas disponible au moment de la publication de cette annonce.

**CODE DU BIEN: 25254226 - 99425 Weimar**

## Détails des commodités

**Einfamilienhaus mit 2 Garagen**

**Baujahr 1975**

**Wohnfläche: 146 m<sup>2</sup>**

**Grundstück: 825 m<sup>2</sup>**

**Erdgeschoss:**

**Windfang, Gäste WC, Diele, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer,**

**Wintergarten**

**Dachgeschoss:**

**Diele, Bad, 4 Wohn-Schlafräume**

**Keller:**

**Hobbyraum, Bad, Gästezimmer, Abstellraum, Heizungsraum**

**CODE DU BIEN: 25254226 - 99425 Weimar**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage im südlichen Teil der Stadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, wodurch ein harmonisches und familienfreundliches Wohngefühl entsteht. Der tägliche Bedarf lässt sich bequem in unmittelbarer Nähe decken: Supermarkt, Bäckerei, Apotheke sowie weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Auch Kindertagesstätten und Schulen liegen nicht weit entfernt, was die Adresse besonders für Familien attraktiv macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, und das Weimarer Stadtzentrum mit seinen vielfältigen kulturellen Angeboten, darunter zahlreiche UNESCO-Welterbestätten, Museen und das historische Bauhaus-Erbe liegen nur wenige Minuten Fahrzeit entfernt. Durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen ist auch die regionale und überregionale Erreichbarkeit komfortabel gewährleistet. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnen und städtischer Nähe und verbindet Alltagstauglichkeit mit hoher Lebensqualität.

**CODE DU BIEN: 25254226 - 99425 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 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.

**CODE DU BIEN: 25254226 - 99425 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)**