

Niederzimmern

Kompaktes Einfamilienhaus in Niederzimmern

CODE DU BIEN: 26254145



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 159.800 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85,95 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 367 m²

CODE DU BIEN: 26254145 - 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: 26254145 - 99428 Niederzimmern

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26254145
Surface habitable	ca. 85,95 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1968
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	159.800 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 180 m ²
Aménagement	WC invités

CODE DU BIEN: 26254145 - 99428 Niederzimmern

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	14.08.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	373.40 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 26254145 - 99428 Niederzimmern

La propriété



CODE DU BIEN: 26254145 - 99428 Niederzimmern

La propriété



CODE DU BIEN: 26254145 - 99428 Niederzimmern

La propriété



CODE DU BIEN: 26254145 - 99428 Niederrimmern

La propriété



CODE DU BIEN: 26254145 - 99428 Niederzimmern

La propriété



CODE DU BIEN: 26254145 - 99428 Niederrimmern

La propriété



Die passende Immobilie
schneller finden und
erfolgreich kaufen.



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



Immobilienverkauf mit
mehr Transparenz,
Komfort und Erfolg.



Die *optimale*
Finanzierungslösung
für die Wunschimmobilie.



www.von-poll.com/weimar

CODE DU BIEN: 26254145 - 99428 Niederrimmern

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



CODE DU BIEN: 26254145 - 99428 Niederzimmern

Plans d'étage



Besondere, nicht maßstabes.



Besondere, nicht maßstabes.



Diagramme d'architecture

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: 26254145 - 99428 Niederzimmern

Une première impression

Zum Verkauf steht ein kompaktes Einfamilienhaus, welches um 1968 errichtet wurde und mit einer ehemaligen Kleingastronomie im Nebenglass aufwartet.

Die Immobilie bietet ca. 86 m² Wohnfläche und befindet sich auf einem ca. 367 m² großen Grundstück.

Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Badezimmer, spricht die Immobilie insbesondere kleine Familien oder Paare an.

Das Haus wurde im Laufe der Jahre durch diverse Anbauten erweitert. Dadurch verfügt es über eine große überdachte Nutzfläche, die viel Spielraum für neue Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Im Obergeschoss befinden sich die zwei Schlafzimmer und das kleine Arbeitszimmer, die Ihnen sowie Ihrer Familie Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Die Zimmer können, je nach Bedarf, unterschiedlich genutzt werden und bieten aufgrund der Raumzuschnitte flexible Einrichtungsmöglichkeiten.

Das Haus präsentiert sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, wodurch Käufer die Möglichkeit haben, die Innenausstattung nach eigenen Vorstellungen zu sanieren, zu modernisieren und zu gestalten. Die Ausstattungsqualität ist als einfach zu bezeichnen, was sich sowohl in der Bausubstanz als auch in den vorhandenen Installationen widerspiegelt.

Derzeit wird die Immobilie mit 2 Öfen beheizt, was nicht mehr zeitgemäß ist und überarbeitet werden sollte. Auch sollte man die Elektrik überprüfen und ggf. kann ein Rückbau der Anbauten in Erwägung gezogen werden, um eine Gartenfläche zu schaffen.

Gegenüber dem Haus befinden sich ein zusätzlicher Lagerraum und eine Freifläche, welche weitere Möglichkeiten bieten.

Diese Immobilie spricht all jene an, die ein Eigenheim nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, so stellen Sie eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

CODE DU BIEN: 26254145 - 99428 Niederzimmern

Détails des commodités

Kompaktes Einfamilienhaus

- Baujahr: ca. 1968
- Wohnfläche: ca. 85,95 m²
- Grundstücksfläche: ca. 367 m²
- Anzahl der Zimmer: 6
- teilunterkellert
- Zustand: sanierungsbedürftig

Zimmer:

1 Wohnzimmer

1 Küche

2 Schlafzimmer

1 Arbeitszimmer

1 Bad mit Dusche & Badewanne

1 Gästetoilette im Anbau

Außenbereich:

Hof mit Carport & Stellplatz

Nebenglass (chem. Gastronomiebereich)

CODE DU BIEN: 26254145 - 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: 26254145 - 99428 Niederzimmern

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.

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: 26254145 - 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