

Weimar

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

????????? ??????????: 23254183



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

???? ??????: 329.500 EUR • ??????????: ca. 190 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 350 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23254183 - 99425 Weimar

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23254183 - 99425 Weimar

?? ??? ??????

???????? ??????????	23254183	????? ???????	329.500 EUR
????????????	ca. 190 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	9	??????????	????????
???????????????? ???	6	????????????????	
????????????	4	????????????????????????	ca. 220 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1896	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23254183 - 99425 Weimar

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	GAS	???????? ?????????????? ??????????????	129.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	08.08.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ?????????????	??????		

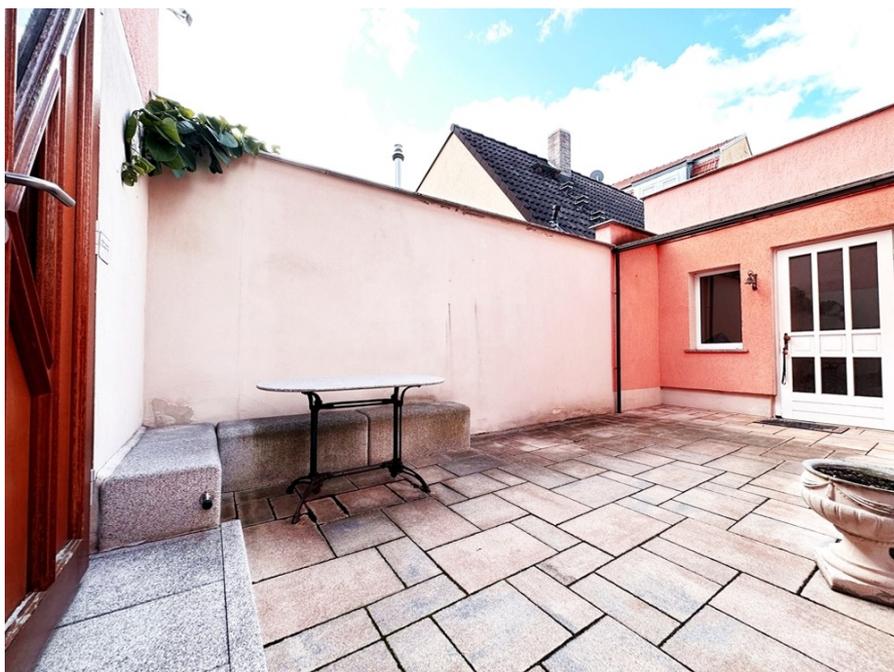
???????? ?????: 23254183 - 99425 Weimar

?? ????????



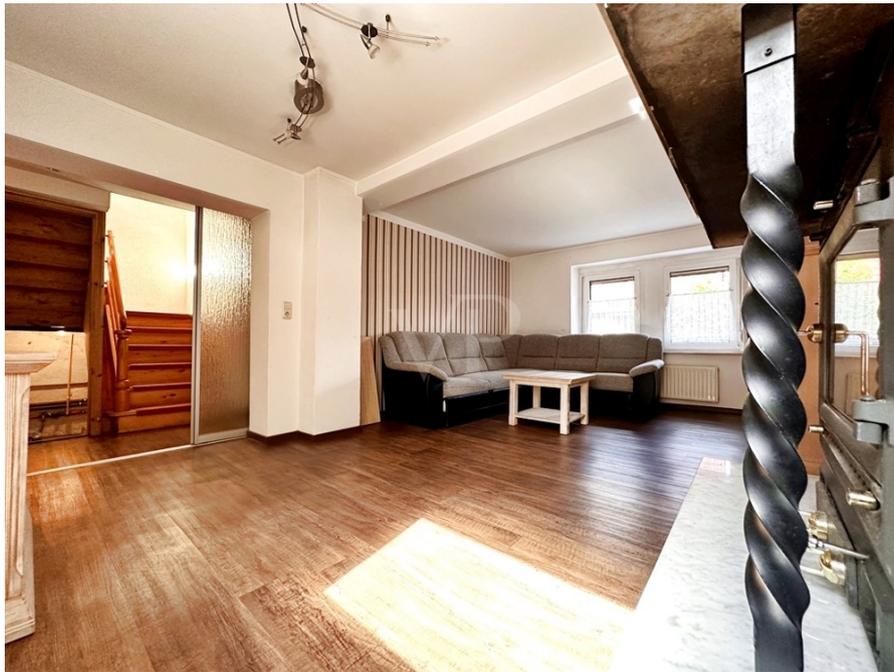
???????? ??????????: 23254183 - 99425 Weimar

?? ?????????



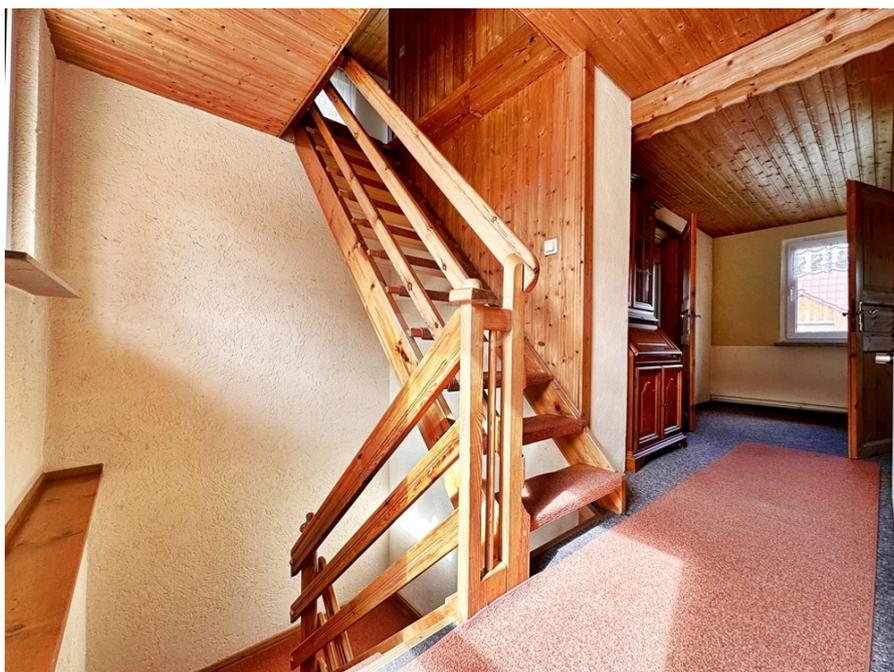
???????? ??????????: 23254183 - 99425 Weimar

?? ?????????



???????? ??????????: 23254183 - 99425 Weimar

?? ?????????



???????? ??????????: 23254183 - 99425 Weimar

?? ?????????



???????? ??????????: 23254183 - 99425 Weimar

?? ?????????



???????? ?????????: 23254183 - 99425 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



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

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

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

??????? ???????: 23254183 - 99425 Weimar

??????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ????????: 23254183 - 99425 Weimar

??? ?????? ???????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Oberweimar sucht einen neuen Besitzer. Das Wohnhaus verfügt über 6 Wohnräume, 2 Badezimmer und 2 Küchen. Im Nebenglass findet man eine separate 2-Raum-Wohnung und ein Ferienzimmer. In dieser charmanten Immobilie finden Sie genügend Raum für Ihre Familie und die Möglichkeit, zusätzliches Einkommen zu generieren. Es bietet aber auch die Möglichkeit, ein Mehrgenerationenhaus zu erschaffen. Die Immobilie umfasst eine Gesamtwohnfläche von rund 190 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über drei Etagen – Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, inklusive Nebenglass. Mit insgesamt 9 Zimmern bietet es viel Platz für gemeinsame Aktivitäten und Rückzugsmöglichkeiten. Auf das Haupthaus entfallen somit insgesamt ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wobei auch hier das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut ist. Das Nebenglass verfügt über zwei separate Einheiten, mit insgesamt ca. 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In der ersten Wohneinheit (ca. 14 m<sup>2</sup>) befindet sich ein Schlafzimmer, mit kleinem Flur und Pantryküche, sowie einem kleinen Badezimmer. Die zweite Wohneinheit (ca. 26 m<sup>2</sup>) besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad. Das Baujahr des Wohnhauses wurde auf ca. 1896 eingegrenzt und liebevoll saniert, sowie renoviert. Der Bodenbelag besteht aus Fliesen, Teppich, PVC-Belag und Laminat, was einen pflegeleichten und modernen Eindruck vermittelt. Die isolierverglasten Fenster, mit Kipp- und Drehbeschlägen, bieten Ihnen nicht nur eine gute Isolierung, sondern verfügen zusätzlich über Außenjalousien im Erdgeschoss. Diese dienen nicht nur als Sonnenschutz, sondern sorgen auch für die nötige Privatsphäre. Die Immobilie besitzt eine Gaszentralheizung, die Ihnen auch an kalten Wintertagen wohlige Wärme garantiert. Ein weiterer Pluspunkt dieses Hauses ist der schöne Kamin, welcher eine gemütliche Atmosphäre schafft. Eine Teilunterkellerung bietet zusätzlichen Stauraum. Der Außenbereich dieses Einfamilienhauses lädt durch seinen mediterranen Charme zum Verweilen ein. Eine großzügige Terrasse im Obergeschoss bietet Ihnen zusätzlich die Möglichkeit, gemütliche Sommerabende im Freien zu genießen und ersetzt den fehlenden Garten ganz gut. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt etwa 350 m<sup>2</sup>. Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen eine Menge Potenzial. Ob als Mehrgenerationenwohnhaus, oder zur Vermietung der Einliegerwohnung, als zusätzliche Einnahmequelle - hier haben Sie alle Möglichkeiten. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet ein solides Fundament für individuelle Gestaltungswünsche. In einer zentralen Lage gelegen, finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig zu erreichen. Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist die perfekte Immobilie für eine Familie, die nach einem geräumigen und vielseitigen Zuhause sucht. Wenn wir Ihr Interesse an

dieser Immobilie geweckt haben, so stellen Sie eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.

??????? ???????: 23254183 - 99425 Weimar

???????????????? ???? ??????????

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

- Gesamtwohnfläche ca. 190 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 350 m<sup>2</sup>
- 3 Etagen (EG, OG, DG)
- 9 Zimmer
- Fenster isolierverglast mit Kipp- und Drehbeschlägen
- Gaszentralheizung
- 3 Einbauküchen
- Bodenbelag: Fliesen, Teppich, PVC-Belag & Laminat
- Terrasse
- Zustand: gepflegt
- Teilunterkellert
- Außenjalousien

??????? ???????: 23254183 - 99425 Weimar

??? ??? ??? ???????????

Oberweimar - Zwischen Ilmpark und Belvedere Neben typischen dörflichen Hofstrukturen in Ehringsdorf sind die Siedlungen der 1930er Jahre für Oberweimar bestimmend. Über Generationen sind hier gute Nachbarschaften gewachsen. Die Bebauung ist kleinteilig und überschaubar. Das Mitte der 1970er Jahre errichtete und auf neun Blocks begrenzte Wohngebiet ist oberhalb des Parkes an der Ilm gelegen, hat keinen Durchgangsverkehr und ist sehr ruhig. In den 1990er Jahren wurde es saniert. Durch den Park ist die Innenstadt fußläufig zu erreichen. Es gibt verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindereinrichtungen, Busanbindung und Arztpraxen. Die Vororte Oberweimar und Ehringsdorf sind seit 1922 eingemeindet. Die Interessen der Bewohner werden von einem Ortsteilbürgermeister und einem Ortsteilrat vertreten.

??????? ???????: 23254183 - 99425 Weimar

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 23254183 - 99425 Weimar

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20 ????????

E-Mail: [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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