

Weimar

??? ??????? ??? ??????? – ? ??? ??? ? ???????
??? ??????????? ??? ??? ?????? ??? ???????

?????? ??????: 25254199



www.von-poll.com

???? ??????: 1.990.000 EUR • ??????????: ca. 689 m² • ?????? ????: 1.632 m²

???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????????

????????? ??????????: 25254199 - 99423 Weimar

?? ??? ?????

????????? ??????????	25254199
???????????	ca. 689 m ²
????? ????????????	1912
????? ????????????	12 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	1.990.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2013
?????????	???????
???????????	
???????????	ca. 150 m ²
???????????	ca. 839 m ²
?????	

???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

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

???????????

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

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

KEIN

???????????

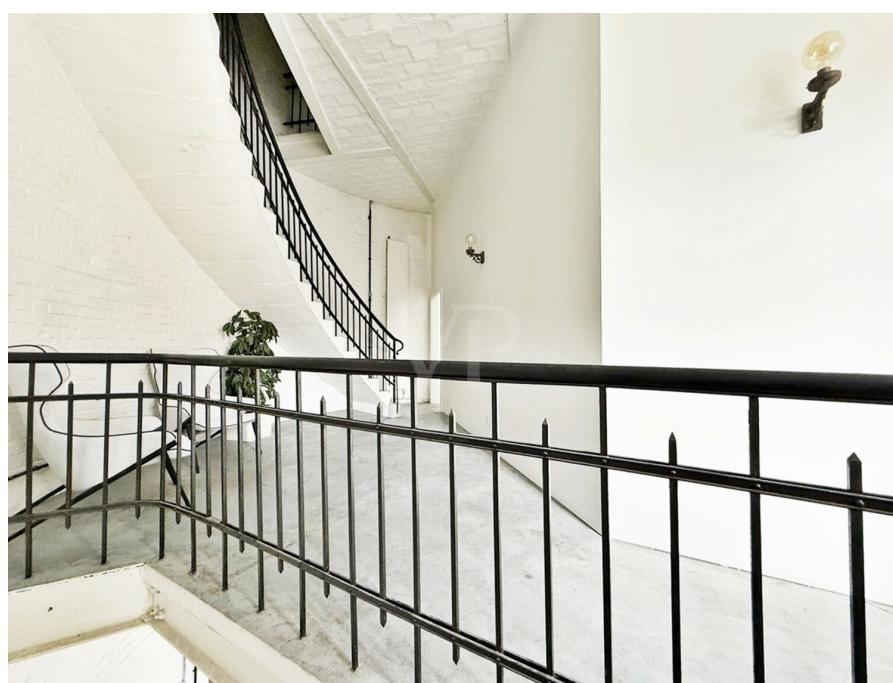
???????????

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

??????

???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

?? ???????



???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

?? ???????



????????? ??????????: 25254199 - 99423 Weimar

?? ???????



Die optimale Finanzierungslösung für die Wunschimmobilie.



Vorteile rund um den Finanzierungsservice:

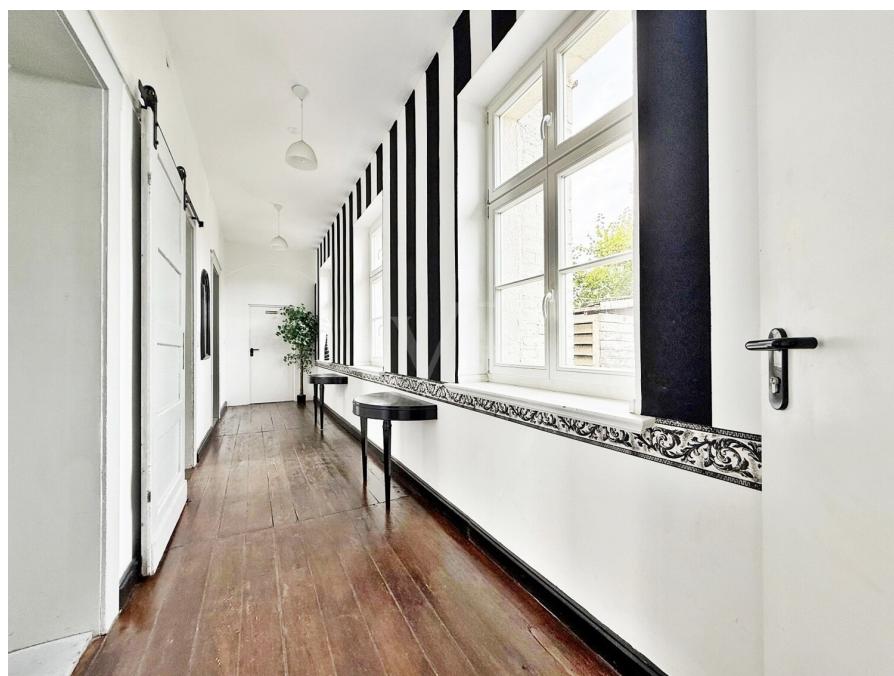
- Zinsrechner: Welche Kosten entstehen durch die Finanzierung?
- Budgetrechner: Was kann ich mir leisten?
- Machbarkeitsrechner: Wie wahrscheinlich ist die Zusage seitens der Bank?
- Persönliches Finanzierungszertifikat: Bestätigung der Bonität des Kunden zur Vorlage beim Eigentümer
- Angebotsvergleich von über 700 Banken, Sparkassen und Versicherungen
- Monatlicher Zins-Update-Newsletter



www.von-poll.com/weimar

???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

?? ???????



???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

?? ???????



???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

?? ???????



????????? ?????????: 25254199 - 99423 Weimar

?? ???????



**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

???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

?? ???????



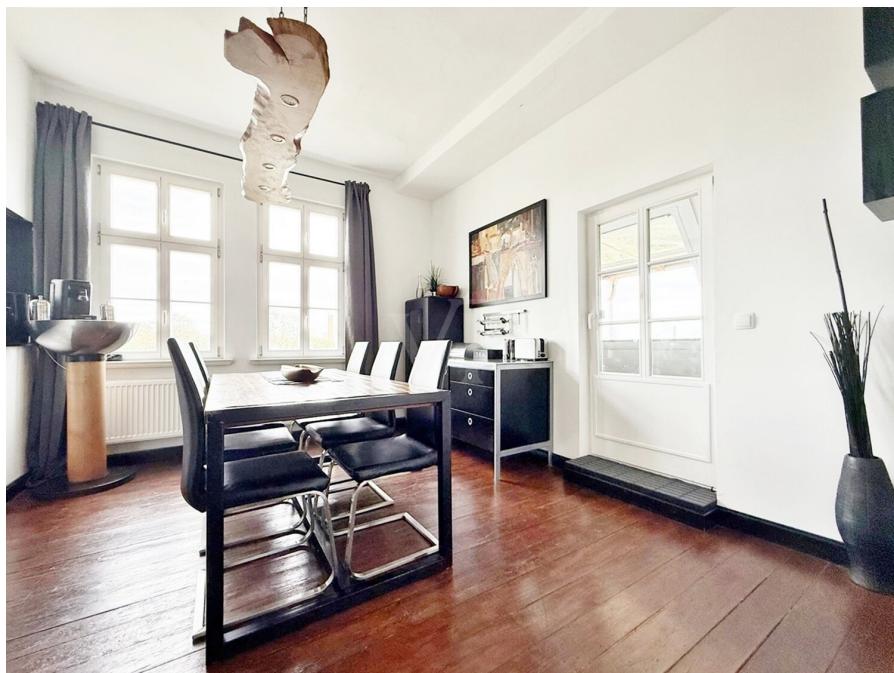
???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

?? ???????



???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

?? ???????



???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

?? ???????



**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

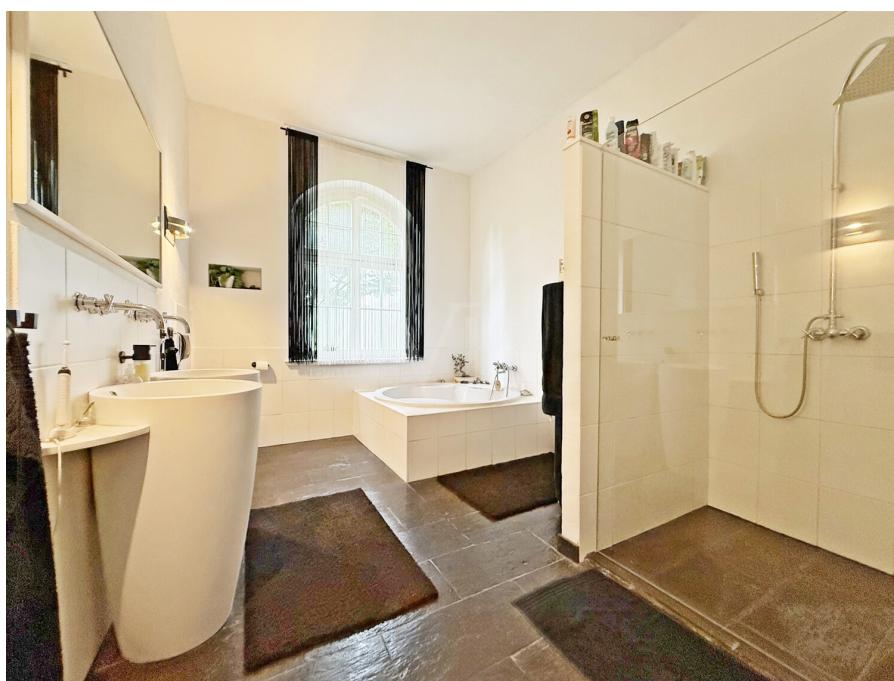
???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

?? ???????



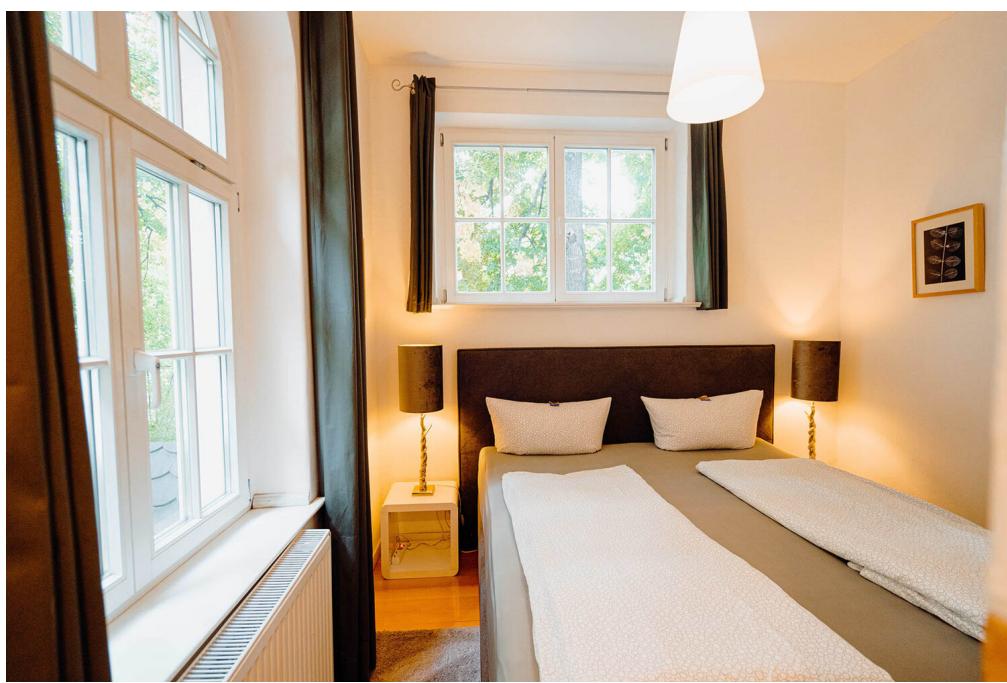
???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

?? ???????



???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

?? ???????



???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

?? ???????



**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

???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

?? ???????



???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

?? ???????



???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

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



VON POLL
REAL ESTATE

?????????? ??? ? ? ??????? ??? ?????????? ?????, ?????????? ??? ?????????? ?????
?????. ?? ??????? ?? ??? ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ??
????????????? ?? ??????? ??? . ? ????? VON POLL Real Estate ??? ?? ??????.

???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

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

ein Wahrzeichen in Weimar – Wohnen und Gewerbe im Weimarer Wasserturmensemble

- Baujahr 1912
- Wohnfläche ca. 689 m²
- Grundstücksfläche ca. 1.632 m²
- 8 Einheiten
- Ausgestattet mit Fliesen, Dielen, Beton
- Doppelverglasung Fenster
- Zentralheizung Gas
- teilweise unterkellert
- letzte Modernisierungen: 2013

Da es sich um ein Einzeldenkmal handelt, besteht für den Energieausweis keine Pflicht.

???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

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

Die Immobilie liegt in einem zentralen Bereich von Weimar, nur wenige Minuten von der Altstadt mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten entfernt. Durch diese Lage vereint der Standort die Vorzüge urbanen Wohnens mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien verkehren in direkter Umgebung und verbinden den Standort zuverlässig mit allen Stadtteilen sowie dem Weimarer Hauptbahnhof. Von dort aus bestehen schnelle Regional- und Fernverbindungen, unter anderem nach Erfurt, Jena, Leipzig und Halle, was den Standort auch für Pendler sehr attraktiv macht. Die Nähe zu den Autobahnen A4 und A71 sorgt zusätzlich für eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen. Familien profitieren von mehreren Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen, die fußläufig oder mit dem Rad bequem erreichbar sind. Ergänzt wird das Angebot durch die international bekannte Bauhaus-Universität und die Hochschule für Musik „Franz Liszt“, die das Bildungs- und Kulturangebot der Stadt auf ein überdurchschnittliches Niveau heben.

Auch die Nahversorgung ist umfassend gesichert. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Fachgeschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bietet die Weimarer Innenstadt eine breite Auswahl an Boutiquen, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen, sodass sowohl die alltäglichen Besorgungen als auch Freizeitaktivitäten direkt vor Ort stattfinden können.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls hervorragend. Mehrere Hausärzte, Fachärzte und Apotheken befinden sich in kurzer Distanz. Für eine umfassende Versorgung steht mit dem Sophien- und Hufeland-Klinikum ein modernes Krankenhaus zur Verfügung, das in wenigen Minuten erreichbar ist.

Zusammenfassend überzeugt die Lage durch ihre zentrale und zugleich verkehrsgünstige Position, die Vielfalt an Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten, eine gesicherte Nahversorgung sowie eine ausgezeichnete medizinische Infrastruktur. Damit bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien, Berufstätige, Studierende und Senioren gleichermaßen.

???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

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

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. 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.

???????? ?????: 25254199 - 99423 Weimar

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

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

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: weimar@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com