

Niederzimmern

## Bauernhaus mit Einliegerwohnung in Niederzimmern

????????? ??????????: 25254222



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

????? ??????: 175.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 354 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25254222 - 99428 Niederzimmern

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ?????? ??????????

● ?????????????? ??? ??????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25254222
???????????	ca. 160 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	8
?????????? ???	5
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1900
????? ????????????	2 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	175.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2024
???????????	???????
???????????????????	ca. 202 m <sup>2</sup>
??????	
???????	???????, WC ???????????

???????? ?????: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	??????	???????????	182.70 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	23.07.2034	???????????	
???????????????		???????????	F
???????????	?????	???????????	
???????????????		???????????	1999
		???????????	
		???????????	
		???????????	

???????? ?????: 25254222 - 99428 Niederzimmern

?? ???????



???????? ?????: 25254222 - 99428 Niederzimmern

?? ???????



???????? ?????: 25254222 - 99428 Niederzimmern

?? ???????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Die passende Immobilie  
schneller finden und  
erfolgreich kaufen.**

Vorteile rund um den Käuferservice:

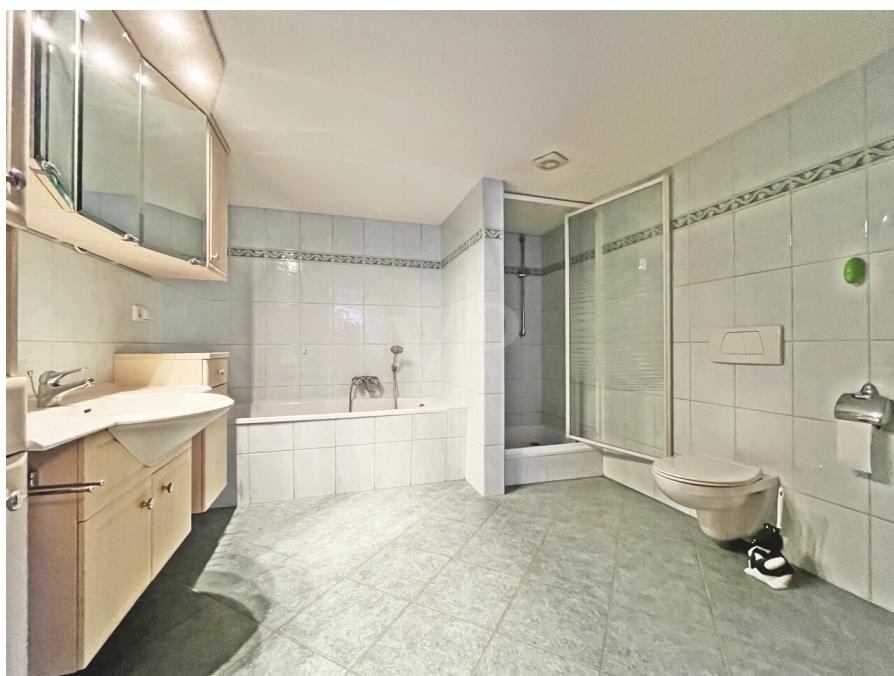
- Individuelles Suchprofil, um frühzeitig und gezielt passende Angebote zu erhalten
- Immobilien-Merkzettel
- Interaktiver Besichtigungsraum inkl. 3D-Touren, Dokumentenmanager, Informationen zur Lage, Infrastruktur, Sozioökonomie und Erreichbarkeit sowie digitalem Gebotsmanager
- Online-Terminmanagement für Videogespräche, Telefonate oder persönliche Beratungstermine

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



???????? ?????: 25254222 - 99428 Niederzimmern

?? ???????



???????? ?????: 25254222 - 99428 Niederzimmern

?? ???????



**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



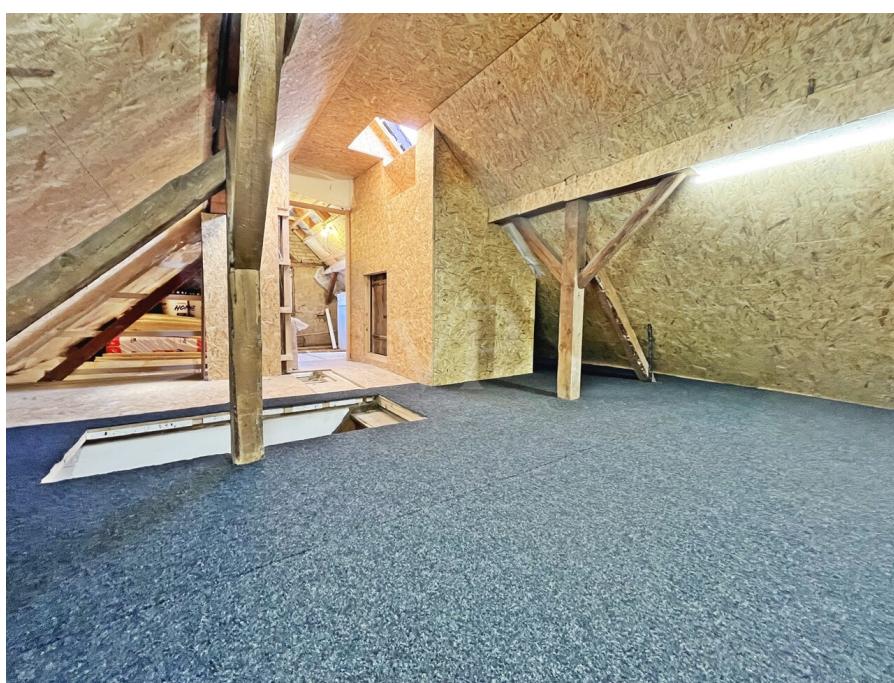
???????? ?????: 25254222 - 99428 Niederzimmern

?? ???????



???????? ?????: 25254222 - 99428 Niederzimmern

?? ???????



???????? ?????: 25254222 - 99428 Niederzimmern

?? ???????

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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

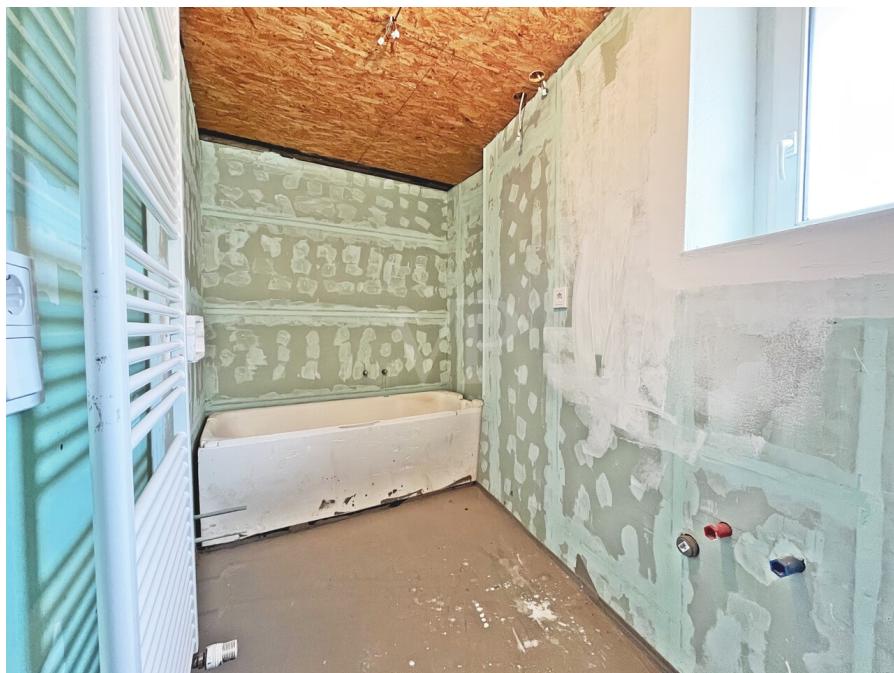


[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)



???????? ?????: 25254222 - 99428 Niederzimmern

?? ???????



???????? ?????: 25254222 - 99428 Niederzimmern

?? ???????



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



???????? ?????: 25254222 - 99428 Niederzimmern

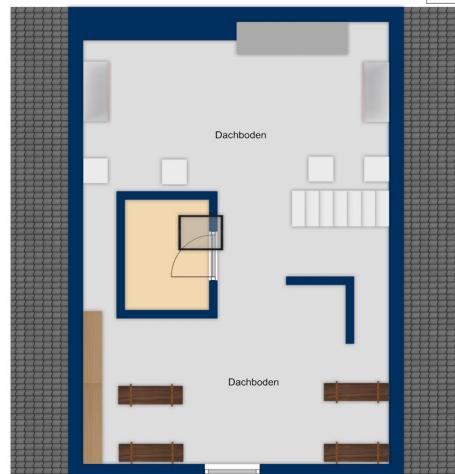
??????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®







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

???????? ?????: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## ??? ????? ????????

Dieses großzügige Bauernhaus, mit ausgebautem Nebengebäude, aus dem Jahre 1900, bietet mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 354 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Die zuletzt 2024 modernisierte Immobilie befindet sich aktuell in renovierungsbedürftigem Zustand. Dies eröffnet kreativen Käufern die Gelegenheit, ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen bei der weiteren Gestaltung einfließen zu lassen. Das Aufeinandertreffen von historischem Charme und neuzeitlicher Technik durch die bereits durchgeführte Dämmung und die Zentralheizung macht dieses Haus zu einer interessanten Option für Ihre Familie.

Mit insgesamt 8 Zimmern, davon 5 mögliche Schlafzimmer, 1 ansprechendes Wohnzimmer und einem bereits teilausgebauten Spitzboden, überzeugt das Raumangebot der Immobilie. Zwei Küchen bieten insbesondere auch größeren Familien, oder Wohngemeinschaften, zusätzlichen Komfort und Flexibilität. Die beiden Badezimmer sind jeweils mit Dusche und Badewanne ausgestattet und dadurch auf alltagspraktische Ansprüche abgestimmt. Wobei das eine Bad noch fertiggestellt werden muss.

Der Außenbereich ergänzt das Angebot um zwei Terrassen, sowie einen Hof mit kleiner Grünfläche. Bepflanzungsmöglichkeiten bietet zusätzlich der Vorgarten am Haus. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien ebenso realisieren wie gesellige Zusammenkünfte mit Freunden oder der Familie. Ein praktisches Nebengelass schafft zudem weiteren Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder andere Utensilien.

Besonders erwähnenswert ist die Ausbaureserve des Gebäudes, die im Rahmen der weiteren Modernisierung genutzt werden kann. Diese Reserve bietet beispielsweise die Möglichkeit zur Integration eines Arbeits- oder Hobbyraumes. Aber auch eine separate Einheit für ein Mehrgenerationenkonzept wäre durchaus denkbar. Die solide Basis des Hauses, gepaart mit den bereits initiierten energetischen Verbesserungen, legt den Grundstein für ein zukunftsfähiges Wohnen im traditionellen Gemäuer.

Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard, was Ihnen alle Möglichkeiten bietet. Eine Zentralheizung garantiert behagliche Wärme in allen Wohnbereichen und die durchgeführte Dämmung sorgt für eine deutliche Verbesserung der Energieeffizienz. Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt: Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer,

ein Schlafzimmer, eine Küche sowie eines der beiden Duschen mit Badewanne. Die weiteren Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer und die zweite Küche sind auf die oberen Geschosse, bzw. Haus 2, sowie den Spitzboden verteilt.

Die Lage der Immobilie vereint Wohnkomfort, sowie guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Nachbarschaft und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Dieses Haus bietet Ihnen die Möglichkeit, auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem überschaubaren Grundstück ein individuelles Zuhause zu schaffen. Ob als klassisches Familienhaus, für gemeinsames Wohnen mehrerer Generationen, oder die Realisierung persönlicher Wohnkonzepte wären hier denkbar. Verschaffen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung gerne einen vollständigen Eindruck dieser vielseitigen Immobilie.

Für weitere Informationen stellen Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Daten, damit wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen können.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

???????? ?????: 25254222 - 99428 Niederzimmern

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

Bauernhaus mit Ausbaureserve - auch als Mehrgenerationenhaus möglich

- Baujahr: ca. 1900
- Wohnfläche: ca. 160,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 354 m<sup>2</sup>
- 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

???????? ?????: 25254222 - 99428 Niederzimmern

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

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.

???????? ?????: 25254222 - 99428 Niederzimmern

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 182.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Finanzierungslösung erarbeitet.

???????? ?????: 25254222 - 99428 Niederzimmern

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

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

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)

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

---

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