

Weimar

# Zapfe Villa Weimarban, kiváló helyen

VP azonosító: 25254178



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

VÉTELÁR: 1.800.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 521 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 539 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25254178 - 99423 Weimar**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25254178 - 99423 Weimar

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 25254178               |
| Hasznos lakótér | ca. 521 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Csonka kontyteto       |
| Szobák          | 15                     |
| Fürdoszobák     | 5                      |
| Építés éve      | 1915                   |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Vételár              | 1.800.000 EUR   |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott   |
| Kivitelezési módszer | Szilárd   |
| Hasznos terület      | ca. 521 m <sup>2</sup>  |
| Bérelhető terület    | ca. 539 m <sup>2</sup>  |
| Felszereltség        | Erkély  |

VP azonosító: 25254178 - 99423 Weimar

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |  |                             |
|---|---------------|--|-----------------------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás | Energiatanúsítvány   | Energia tanúsítvány         |
| Energiaforrás                                     | Gáz           | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 182.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.03.2032    | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                           |
| Energiaforrás                                     | Gáz           | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1915                        |

VP azonosító: 25254178 - 99423 Weimar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25254178 - 99423 Weimar

## Az ingatlan



### Die *optimale* Finanzierungs- lösung für die Wunschimmobilie.

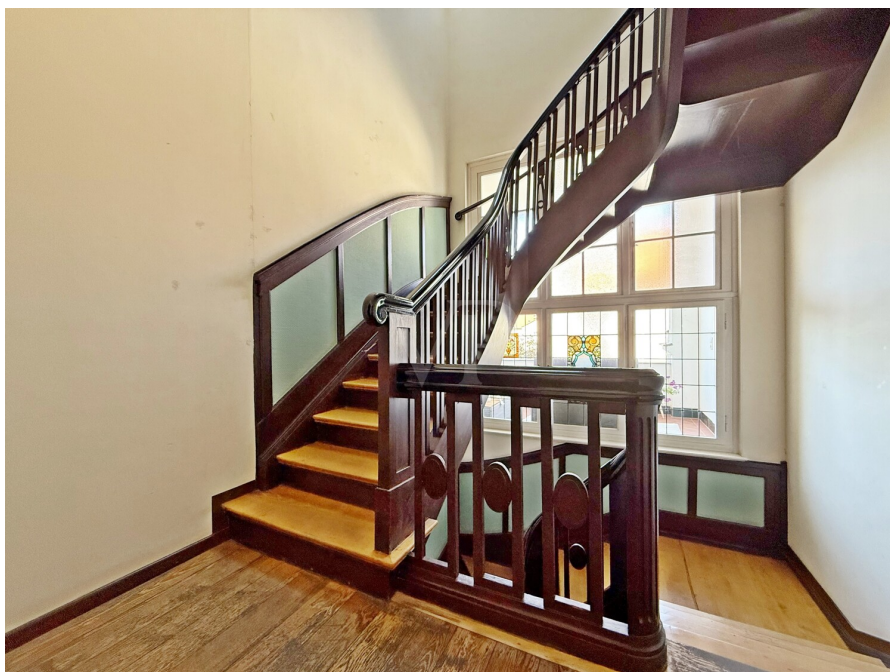


Vorteile rund um den Finanzierungsservice:

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



VP azonosító: 25254178 - 99423 Weimar

## Az ingatlan



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

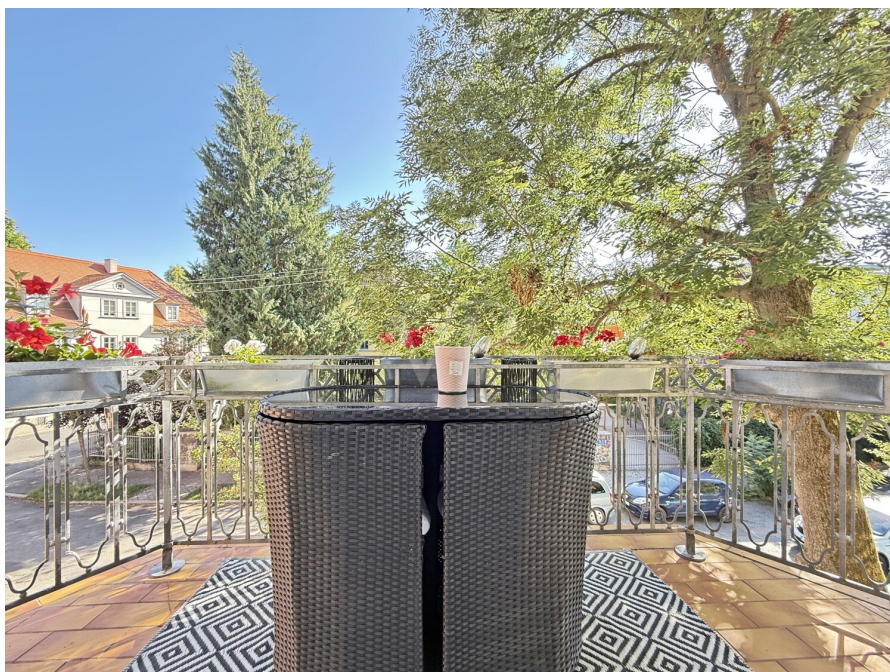


#### Vorteile rund um den Käuferservice:

- 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)



VP azonosító: 25254178 - 99423 Weimar

## Az ingatlan



### **Immobilienverkauf mit mehr Transparenz, Komfort und Erfolg.**

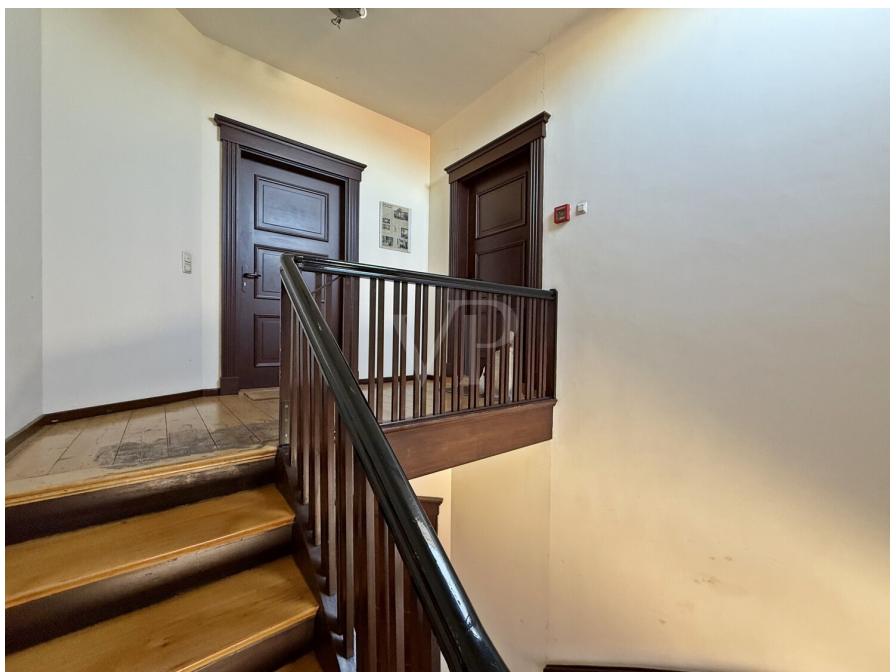


Vorteile rund um den Verkäuferservice:

- 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)



VP azonosító: 25254178 - 99423 Weimar

## Az ingatlan



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

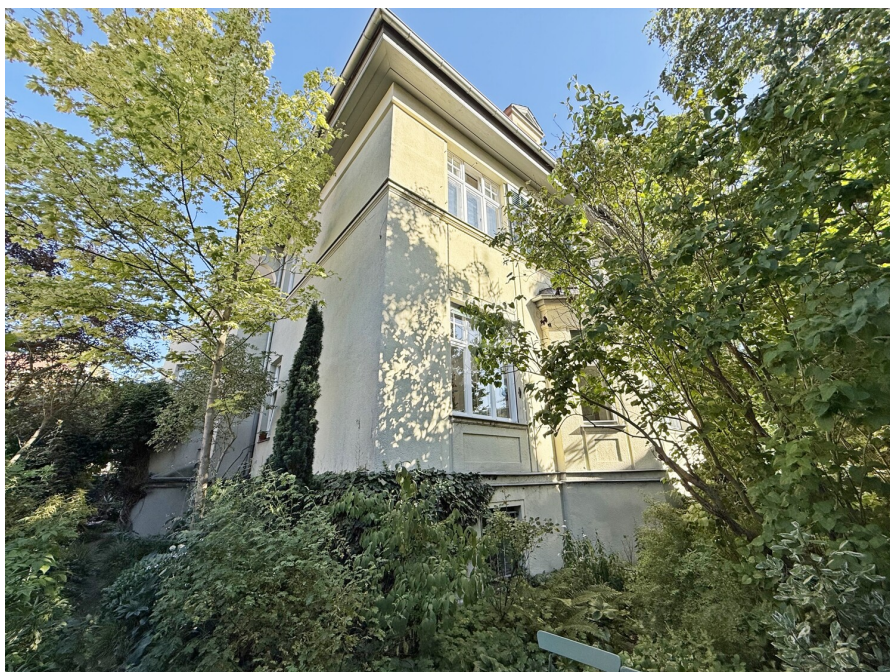


#### Vorteile der Online-Immobilienbewertung:

- 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)



VP azonosító: 25254178 - 99423 Weimar

## Az ingatlan



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  
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar  
weimar@von-poll.com



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

**VP azonosító: 25254178 - 99423 Weimar**

## **Az első benyomás**

**Stílusos, történelmi hangulatú többlakásos ház – Zapfe Villa 1915-ből. Ez az exkluzív Zapfe Villa, amelyet Otto Zapfe épített 1915-ben, egy stílusos, kivételes építészeti bájjal és kiváló minőségű funkciókkal rendelkező többlakásos házként jelenik meg. A műemlékvédelem alatt álló épület lenyűgöző jó állapotát, és sikeresen ötvözi a hagyományos építészetet a modern életszínvonalal. A többlakásos ház teljesen elkészült, és összesen öt lakóegységből és egy üzlethelyiségből áll, összesen körülbelül 539 m<sup>2</sup> alapterülettel. Jelenleg minden egység teljesen bérbe van adva, így az ingatlan különösen vonzó a befektetők számára. A házba belépve a stílusos bejárat azonnal lenyűgözi az embereket, kiemelve a történelmi épület különleges hangulatát. Az ingatlan gondosan felújított deszka- és parketta padlóval büszkélkedhet, amely a magas mennyezettel együtt tágas és világos lakókörnyezetet teremt. A ház jellegét számos eredeti részlet orzi, míg a modern kényelmi berendezések, mint például a központi gázfűtés és a modern fürdoszobák, a kiváló minőségű burkolatokba integráltak. Minden lakás jól megtervezett elrendezéssel rendelkezik, amely lehetővé teszi az egyéniséget és a közösségi életet. A nagyméretű ablakok kellemes természetes fényt biztosítanak minden lakótérben. A földszinten található üzlethelyiség kiegészíti az ingatlan lehetséges felhasználási lehetőségeit, és tovább fokozza az épület egyedi jellegét. Az épület első osztályú jellemzői közé tartoznak a jól karbantartott közös helyiségek és a nagylépcsóház, amely tökéletesen bemutatja a Zapfe Villa történelmi jellegét. Ezt a műemlékvédelem alatt álló épületet folyamatosan karbantartották és modernizálták anélkül, hogy feláldozták volna eredeti bájját. Összefoglalva, ez a stílusos, történelmi jellegű többlakásos ház hosszú távú befektetést kínál. A korabeli báj és a magas színvonalú szolgáltatások sikeres kombinációja teszi ezt az ingatlant valóban különleges ajánlattá. Egyeztessen megtekintési időpontot még ma, és tapasztalja meg ezt az egyedülálló lehetőséget. Az Ön Von Poll Ingatlancsapata Weimarból**

**VP azonosító: 25254178 - 99423 Weimar**

## **Részletes felszereltség**

### **Zapfe-Villa aus dem Jahre 1915**

- **erbaut von Otto Zapfe**
- **5 Wohneinheiten**
- **1 Gewerbeeinheit**
- **Wohnfläche/ Nutzfläche: ca. 539 m<sup>2</sup>**
- **voll vermietet**
- **hochwertige Ausstattung**
- **zentrale Lage in Weimar**
- **Zentralheizung, Gas**
- **Endenergieverbrauch: 182,90 kWh/m<sup>2</sup>/a**
- **Energieeffizienzklasse: F**

**VP azonosító: 25254178 - 99423 Weimar**

## **Minden a helyszínrol**

Die Immobilie befindet sich in einer sehr zentralen und zugleich ruhigen Stadtlage. Trotz der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt liegt das Objekt nicht in der Fußgängerzone, wodurch eine gute Erreichbarkeit sowohl für Bewohner als auch für Besucher gewährleistet ist.

### **Verkehrsanbindung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend: In wenigen Gehminuten erreichen Sie mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile Weimars ermöglichen. Der Hauptbahnhof Weimar ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und bietet direkte Zugverbindungen nach Erfurt, Jena, Leipzig und Frankfurt am Main. Über die nahegelegene Autobahn A4 besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz – die Auffahrt befindet sich in rund 10 Fahrminuten Entfernung.

### **Nahversorgung und Infrastruktur**

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Ebenso befinden sich Apotheken, Arztpraxen und weitere medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe, was die Lage für Mieter und Bewohner besonders attraktiv macht. Die Innenstadt mit ihren vielfältigen gastronomischen Angeboten, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

### **Standortvorteile**

Die zentrale Lage kombiniert eine sehr gute Infrastruktur mit urbanem Flair. Damit eignet sich das Objekt sowohl für die sichere Vermietung als auch als werthaltige Kapitalanlage.

**VP azonosító: 25254178 - 99423 Weimar**

## **További információ / adatok**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 16.3.2032.**

**Endenergieverbrauch beträgt 182.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1915.**

**Die Energieeffizienzklasse ist F.**

**VP azonosító: 25254178 - 99423 Weimar**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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