

Niederzimmern

## Parasztház mellékelt lakással Niederzimmernben

**VP azonosító: 25254222**



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

**VÉTELÁR: 175.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 354 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Áttekintés

VP azonosító	25254222	Vételár	175.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 160 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Modernizálás / felújítás	2024
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 202 m <sup>2</sup>
Építés éve	1900	Felszereltség	Terasz, Vendég WC
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	182.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.07.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Az ingatlan

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

Vorteile rund um den Käuferservice:

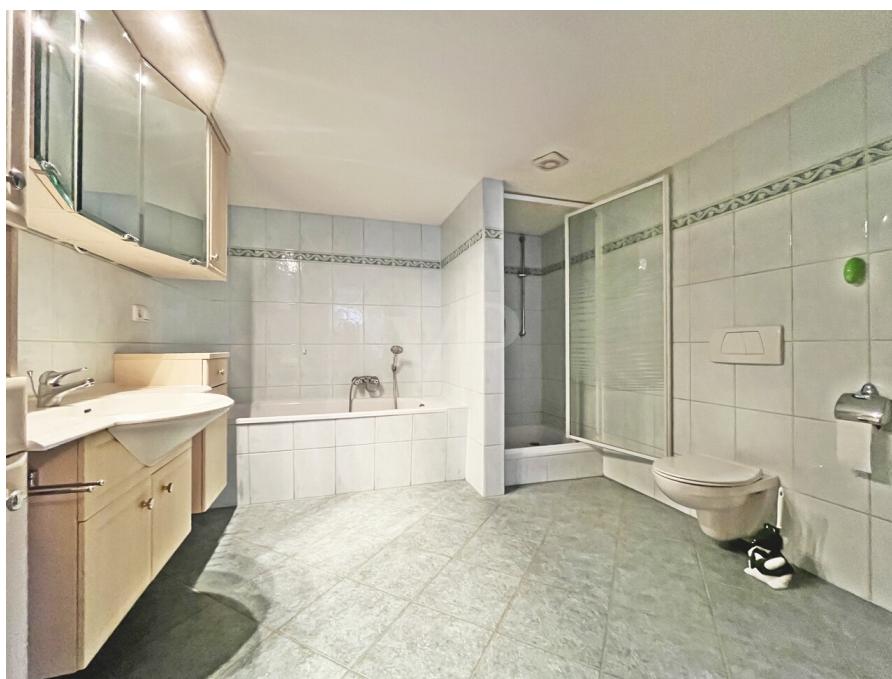
- Individuelles Suchprofil, um frühzeitig und gezielt passende Angebote zu erhalten
- Immobilien-Merkzettel
- Interaktiver Besichtigungsraum inkl. 3D-Touren, Dokumentenmanager, Informationen zur Lage, Infrastruktur, Sozioökonomie und Erreichbarkeit sowie digitalem Gebotsmanager
- Online-Terminmanagement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

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



VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Az ingatlan



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



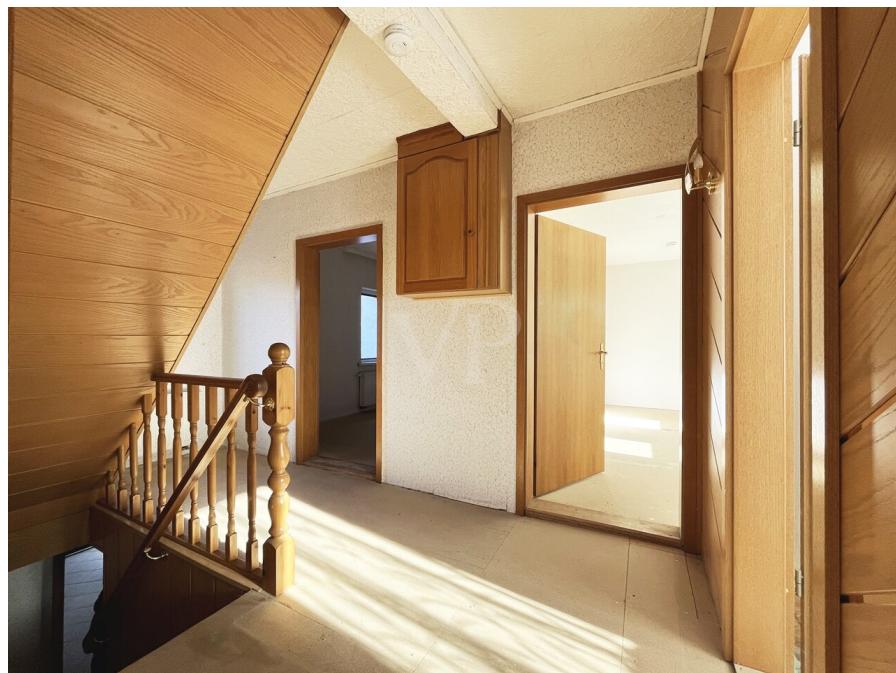
Vorteile rund um den Verkäuferservice:

- 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



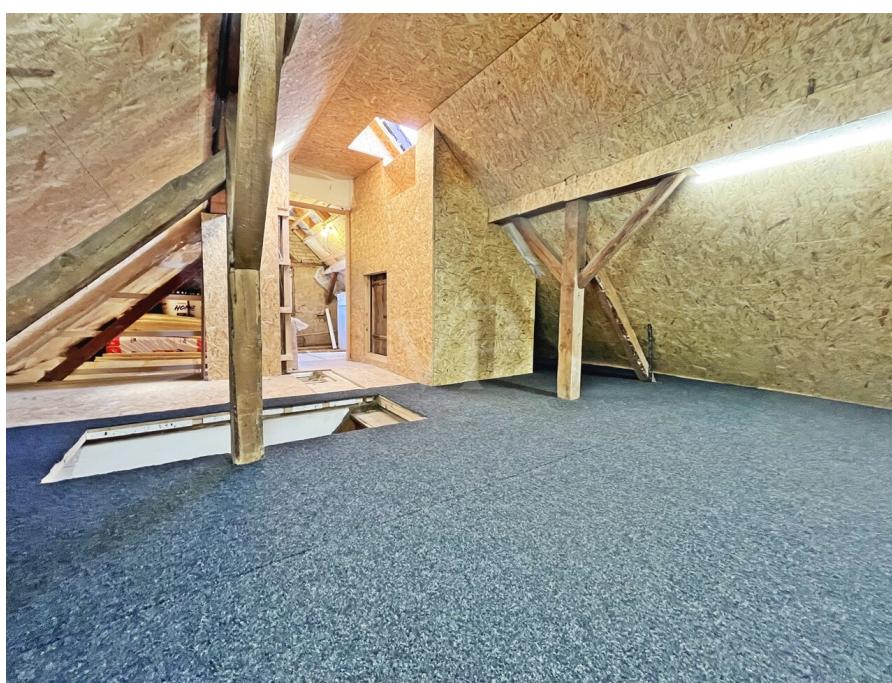
VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Az ingatlan

**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

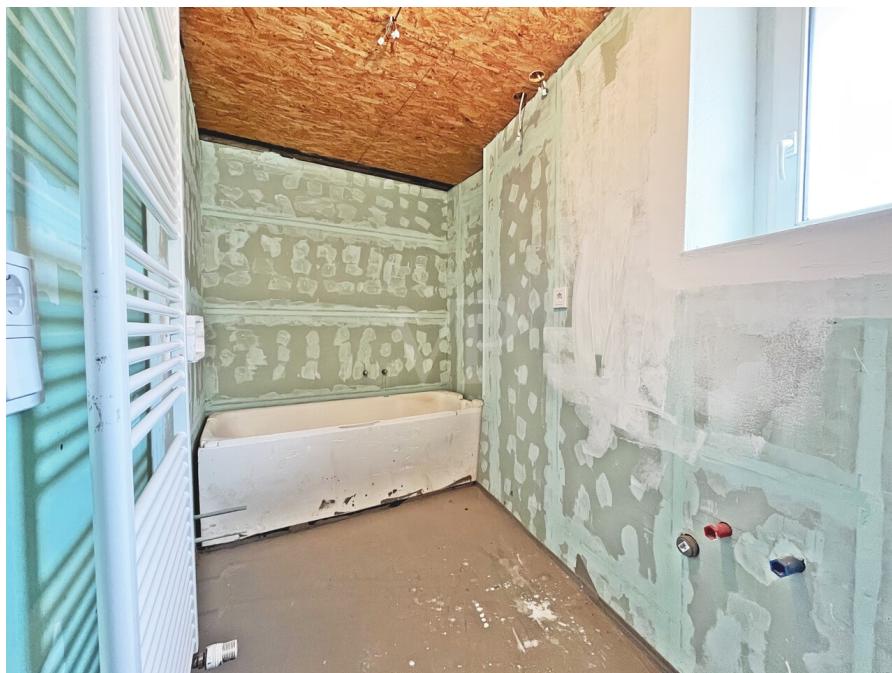


[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)



VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## 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  
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler  
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar  
weimar@von-poll.com



VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

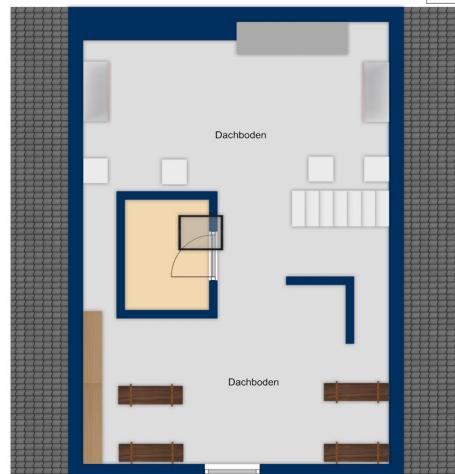
## Alaprajzok

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern**

## Az elso benyomás

Ez a tágas, átalakított melléképülettel rendelkezo, 1900-ból származó parasztház számos lehetoséget kínál az egyéni fejlesztésre, összesen körülbelül 160 m<sup>2</sup> lakóterülettel és körülbelül 354 m<sup>2</sup> telekmérettel. Az ingatlant utoljára 2024-ben korszerűsítették, jelenleg felújításra szorul. Ez lehetoséget ad a kreatív vásárlóknak, hogy saját kívánságaikat és ötleteiket beépítsék a további tervezésbe. A történelmi báj és a modern technológia kombinációja, a meglévo szigetelésnek és központi futésnek köszönhetően, vonzó választássá teszi ezt a házat családja számára. Összesen 8 szobával, köztük 5 potenciális hálószobával, 1 hívogató nappalival és egy részben átalakított tetötérrrel az ingatlan lenyugöző lakóteret kínál. Két konyha további kényelmet és rugalmasságot biztosít, különösen nagyobb családok vagy közös háztartások számára. Mindkét fürdoszoba zuhanyzóval és káddal felszerelt, így megfelel a minden nap gyakorlati igényeknek. Az egyik fürdoszoba azonban még befejezésre szorul. A kültéri terület két terasszal és egy kis gyepfelülettel ellátott udvarral egészíti ki az ingatlant. Az elokert további ültetési lehetőségeket kínál. Itt elvezetheti a pihentető órákat a szabadban, valamint a barátokkal vagy a családdal való társasági összejöveteleket. Egy praktikus melléképület további tárolóhelyet biztosít kerti szerszámok, kerékpárok vagy egyéb tárgyak számára. Különösen figyelemre méltó az épület bovítási potenciálja, amelyet a további modernizáció során ki lehet használni. Ez a lehetőség például lehetoséget kínál egy dolgozószoba vagy hobbiszoba beépítésére. Egy különálló egység többgenerációs lakhatásra is elképzelhető. A ház szilárd alapjai, a már megvalósított energiahatékonysági fejlesztésekkel kombinálva, megteremtik a fenntartható élet alapjait a hagyományos falak között. A berendezési tárgyak és berendezések megfelelnek a szabványos követelményeknek, minden szükséges lehetőséget kínálva. A központi futés garantálja a kellemes meleget minden lakótérben, a szigetelés pedig jelentesen javítja az energiahatékonyságot. Az elrendezés a következo: A földszinten található a nappali, egy hálószoba, egy konyha és a két fürdoszoba egyike zuhanyzóval és káddal. A további hálószobák, egy másik fürdoszoba és egy második konyha az emeleteken (2. ház) és a tetötérben helyezkednek el. Az ingatlan elhelyezkedése ötvözi a kényelmes életvitelt a kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal. A környéket a letelepedett lakosok és a kellemes lékgör jellemzi. Ez a ház lehetoséget kínál arra, hogy saját, egyedi otthon teremtsen körülbelül 160 m<sup>2</sup> lakótérrel és egy jól kezelhető telken. Akár klasszikus családi otthonról, akár többgenerációs együttélésre, akár saját személyes elképzeléseinek megvalósítására vágyik, ez az ingatlan széleskörű lehetőségeket kínál. Személyes megtekintésre is felkérjük, hogy teljes benyomást szerezzen erről a sokoldalú ingatlanról. További információkért kérjük, küldjön írásos érdeklodést a kapcsolatfelvételi urlapon keresztül, megadva minden adatát, hogy felvehessük Önnel a kapcsolatot. Az Ön VON



VON POLL  
REAL ESTATE

POLL Ingatlansapata Weimarból

VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## 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 felelősségtartásához*

---

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