

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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Áttekintés

VP azonosító	25254222
Hasznos lakótér	ca. 160 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1900
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	175.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 202 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	182.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	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



### 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



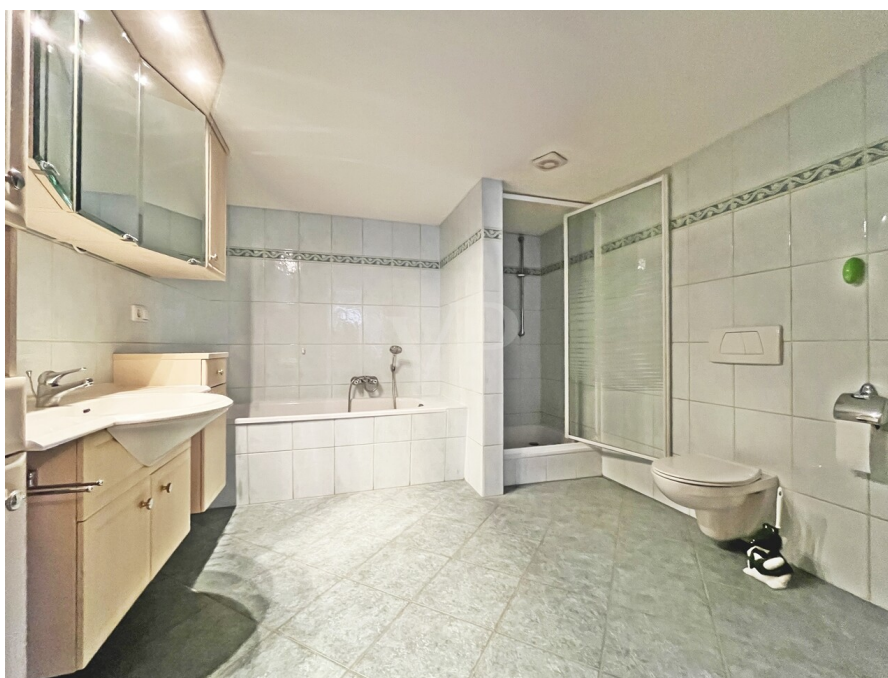
[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)





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



[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





VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## 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: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Az ingatlan





VP azonosító: 25254222 - 99428 Niederzimmern

## Az ingatlan







**Professionell, ausgezeichnet und bundesweit vernetzt.**

Wir bieten Ihnen eine **exklusive und professionelle** Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:  
**T.: 03643 - 46 86 58 6**

Partner-Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | [weimar@von-poll.com](mailto: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 első benyomás

Ez a tágas, átalakított melléképülettel rendelkező, 1900-ból származó parasztház számos lehetőséget kínál az egyéni fejlesztésre, összesen körülbelül 160 m<sup>2</sup> lakóterülettel és körülbelül 354 m<sup>2</sup> telekmérettel. Az ingatlan utoljára 2024-ben korszerűsítették, jelenleg felújításra szorul. Ez lehetőséget ad a kreatív vásárlóknak, hogy saját kívánságaikat és ötleteiket beépítsék a további tervezésbe. A történelmi báj és a modern technológia kombinációja, a meglévő szigetelésnek és központi fűtésnek köszönhetően, vonzó választássá teszi ezt a házat családja számára. Összesen 8 szobával, köztük 5 potenciális hálósobával, 1 hívogató nappalival és egy részben átalakított tetőtérrel az ingatlan lenyugózó lakóteret kínál. Két konyha további kényelmet és rugalmasságot biztosít, különösen nagyobb családok vagy közös háztartások számára. Mindkét fürdőszoba zuhanyzóval és káddal felszerelt, így megfelel a mindennapi gyakorlati igényeknek. Az egyik fürdőszoba azonban még befejezésre szorul. A kültéri terület két terasszal és egy kis gyepfelülettel ellátott udvarral egészíti ki az ingatlan. Az elokert további ültetési lehetőségeket kínál. Itt élvezheti 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 bővítési potenciálja, amelyet a további modernizáció során ki lehet használni. Ez a lehetőség például lehetőséget kínál egy dolgozószoza vagy hobbiszoza 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 fűtés garantálja a kellemes meleget minden lakótérben, a szigetelés pedig jelentősen javítja az energiahatékonyságot. Az elrendezés a következő: A földszinten található a nappali, egy hálószoza, egy konyha és a két fürdőszoba egyike zuhanyzóval és káddal. A további hálósobák, egy másik fürdőszoba és egy második konyha az emeleten (2. ház) és a tetőtérben helyezkednek el. Az ingatlan elhelyezkedése ötvözi a kényelmes életvitelt a kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal. A környéket a letelepedett lakosok és a kellemes légkör jellemzi. Ez a ház lehetőséget kínál arra, hogy saját, egyedi otthonot teremtsen körülbelül 160 m<sup>2</sup> lakóterrel 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 érdeklődést a kapcsolatfelvételi urlapon keresztül, megadva minden adatát, hogy felvehessük Önnel a kapcsolatot. Az Ön VON POLL Ingatlancsapata 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 helyszínról

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

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 felelősségkizárásához*

---

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