

Weimar

# Családi ház kiváló helyen Weimarban

VP azonosító: 25254226

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

VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 146 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 825 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25254226 - 99425 Weimar**

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

VP azonosító: 25254226 - 99425 Weimar

## Áttekintés

VP azonosító	25254226
Hasznos lakótér	ca. 146 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1975
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	499.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 160 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kert / közös használat

**VP azonosító: 25254226 - 99425 Weimar**

## **Áttekintés: Energia adatok**

<b>Futési rendszer</b>	<b>Központifutás</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>
<b>Energetikai információk</b>	<b>Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.</b>

VP azonosító: 25254226 - 99425 Weimar

## Az ingatlan



### 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



VP azonosító: 25254226 - 99425 Weimar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25254226 - 99425 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: 25254226 - 99425 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: 25254226 - 99425 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



VP azonosító: 25254226 - 99425 Weimar

## 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**

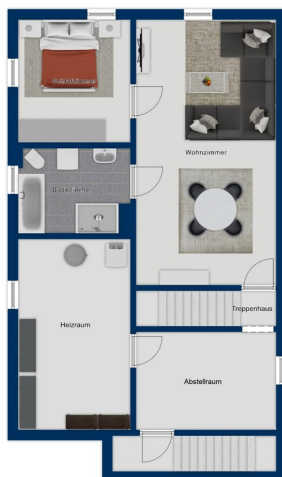


Partner-Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

VP azonosító: 25254226 - 99425 Weimar

# Alaprajzok





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

**VP azonosító: 25254226 - 99425 Weimar**

## Az első benyomás

Ez a különálló családi ház körülbelül 146 m<sup>2</sup> lakóterülettel és egy nagy, körülbelül 825 m<sup>2</sup>-es telekkel rendelkezik, amely bőséges teret biztosít az egyéni lakhatási igények kielégítésére. Az 1975-ben épült ház modernizálásra szorul, lehetőséget kínálva a leendő tulajdonosoknak saját ötleteik és modernizációik megvalósítására. A fő lakótér hét szobából áll, köztük három különálló hálószobából, így rengeteg privát szférát biztosít Önnek és családjának. A természetes fényrel megvilágított fürdőszoba és a különálló vendég-WC biztosítja a mindennapi kényelmet. Az elrendezés a korszakra jellemző funkcionális kialakítást tükrözi: a tágas nappali és étkező alkotja az otthon szívéét, és hozzáférést biztosít a télikerthez és a kerthez. A konyha az étkező mellett található. A házhoz egy teljes pince is tartozik, amelyben tárolóhelyiségek, kényelmesen berendezett szobák és egy fürdőszoba található. A nagyméretű kert számos felhasználási lehetőséget kínál, legyen szó pihenésről, családi összejövetelekről vagy kertészkedésről. A telek méretének köszönhetően szabadon alakíthatja ki a kültéri területeket kívánságai szerint, és létrehozhatja saját személyes menedékeit. A ház jellemzői az építési évről jellemzőek, és átlagos minőségűek. Ezek közé tartozik többek között a klasszikus, 1990-es évekből központi fűtési rendszer, többnyire dupla üvegezésű fa ablakok és parketta. Jelenleg nincsenek bútorok vagy beépített szerelvények, így szabadon megvalósíthatja belsőépítészeti elképzeléseit. A felújításra szoruló ház jó kiindulópontot kínál. Számos lehetőség kínálkozik az ingatlan korszerűsítésére, ezáltal hosszú távon növelve a lakhatási kényelmet és értéket. A családi ház elhelyezkedését kellemes lakóövezet jellemzi, jó infrastruktúrával. Bevásárlóközpontok, iskolák, óvodák és orvosok a közelben találhatóak és könnyen megközelíthetők. Ezenkívül jó a tömegközlekedéshez, valamint a regionális és országos úthálózathoz való hozzáférés. Akár új otthonként családjának, akár nagyobb életteret kereső pároknak. A tágas lakótér és telekméret, a funkcionális helyiségelrendezés és az egyedi modernizálás lehetősége vonzó ingatlanná teszi ezt a családi házat, nagy potenciállal. Örömmel adunk további információkat, és szeretettel meghívjuk Önt egy megtekintésre, hogy saját szemével is megismerhesse a számos lehetőséget. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot; várjuk megkeresését. A hirdetés megjelenésekor az energetikai tanúsítvány még nem állt rendelkezésre.

**VP azonosító: 25254226 - 99425 Weimar**

## **Részletes felszereltség**

**Einfamilienhaus mit 2 Garagen**

**Baujahr 1975**

**Wohnfläche: 146 m<sup>2</sup>**

**Grundstück: 825 m<sup>2</sup>**

**Erdgeschoss:**

**Windfang, Gäste WC, Diele, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer,**

**Wintergarten**

**Dachgeschoss:**

**Diele, Bad, 4 Wohn-Schlafräume**

**Keller:**

**Hobbyraum, Bad, Gästezimmer, Abstellraum, Heizungsraum**

**VP azonosító: 25254226 - 99425 Weimar**

## **Minden a helyszínrol**

Die Immobilie befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage im südlichen Teil der Stadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, wodurch ein harmonisches und familienfreundliches Wohngefühl entsteht. Der tägliche Bedarf lässt sich bequem in unmittelbarer Nähe decken: Supermarkt, Bäckerei, Apotheke sowie weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Auch Kindertagesstätten und Schulen liegen nicht weit entfernt, was die Adresse besonders für Familien attraktiv macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, und das Weimarer Stadtzentrum mit seinen vielfältigen kulturellen Angeboten, darunter zahlreiche UNESCO-Welterbestätten, Museen und das historische Bauhaus-Erbe liegen nur wenige Minuten Fahrzeit entfernt. Durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen ist auch die regionale und überregionale Erreichbarkeit komfortabel gewährleistet. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnen und städtischer Nähe und verbindet Alltagstauglichkeit mit hoher Lebensqualität.

**VP azonosító: 25254226 - 99425 Weimar**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 25254226 - 99425 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)**