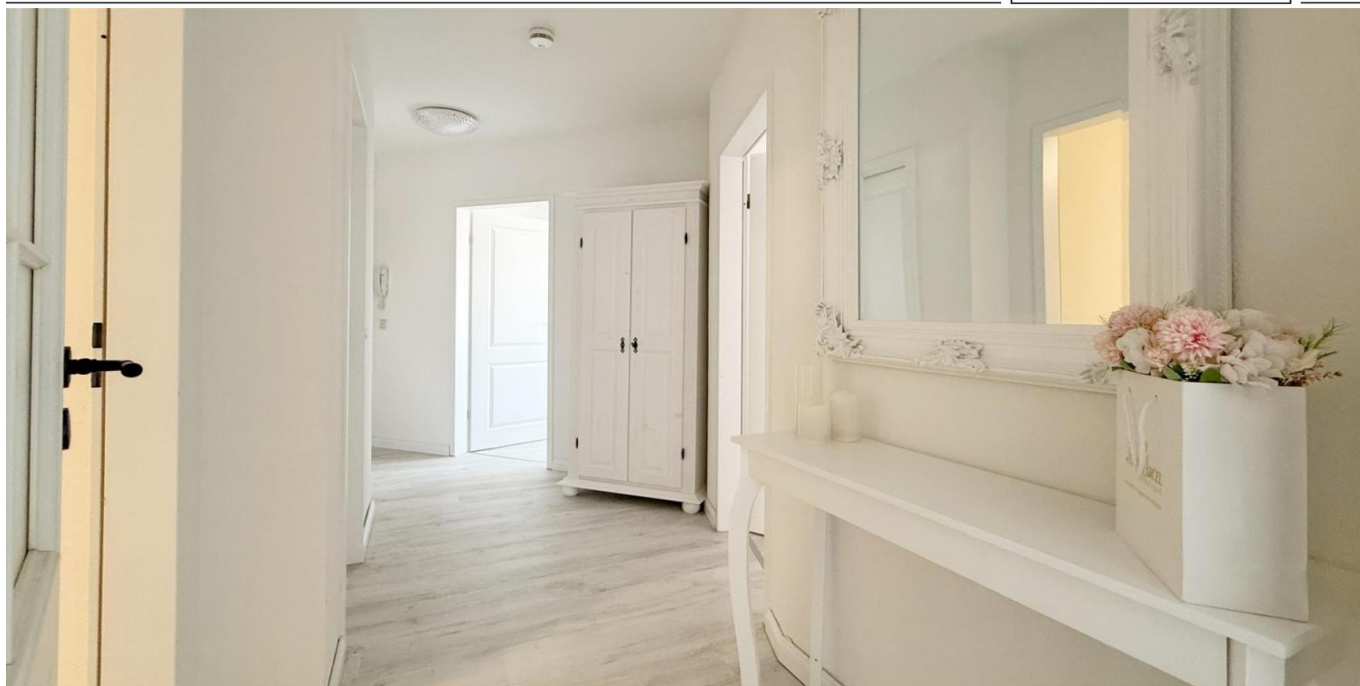


Weimar

## Attico arredato nel cuore del centro storico

Codice oggetto: 25254142



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

PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25254142 - 99423 Weimar

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25254142 - 99423 Weimar

## A colpo d'occhio

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Codice oggetto      | 25254142  |
| Superficie netta    | ca. 80 m² |
| Piano               | 3         |
| Vani                | 3         |
| Camere da letto     | 2         |
| Bagni               | 1         |
| Anno di costruzione | 1996      |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 250.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | completamente ristrutturato                                               |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Cucina componibile                                                        |

Codice oggetto: 25254142 - 99423 Weimar

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.04.2030 | Consumo finale di energia                             | 56.40 kWh/m²a                       |
|                                         |            | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1996                                |

Codice oggetto: 25254142 - 99423 Weimar

## La proprietà



Codice oggetto: 25254142 - 99423 Weimar

## La proprietà



### 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



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



Codice oggetto: 25254142 - 99423 Weimar

## La proprietà



Codice oggetto: 25254142 - 99423 Weimar

## La proprietà



### 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)



Codice oggetto: 25254142 - 99423 Weimar

## La proprietà



### **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)

Codice oggetto: 25254142 - 99423 Weimar

## La proprietà



Codice oggetto: 25254142 - 99423 Weimar

## La proprietà



**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)



Codice oggetto: 25254142 - 99423 Weimar

## La proprietà

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



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

VON POLL IMMOBILIEN Shop Weimar  
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar  
weimar@von-poll.com

Codice oggetto: 25254142 - 99423 Weimar

## Una prima impressione

Questo grazioso trilocale in centro città, situato all'ultimo piano di un edificio plurifamiliare ben tenuto, offre circa 80 metri quadrati di superficie abitabile, offrendo una casa moderna ma confortevole. Situato in posizione centrale, a pochi passi da Goetheplatz e dall'Atrio di Weimar, l'appartamento combina lo stile di vita urbano con un tocco di stile. Ampiamente ristrutturato, l'appartamento si presenta in ottime condizioni. Luminosi lucernari, pavimenti di pregio e una disposizione ben progettata creano un'atmosfera accogliente e confortevole. Le tre spaziose camere sono ideali per essere utilizzate come zona giorno, notte e studio, offrendo ampio spazio per single o coppie. Il bagno è attualmente in fase di finitura e può essere completato a proprio piacimento. I sanitari, inclusi lavabo, WC e rubinetteria, sono già presenti in loco e pronti per l'installazione finale. La cucina componibile non è ancora installata, offrendo ulteriore flessibilità di progettazione: che si preferisca una cucina funzionale e compatta o una aperta e di design, la nuova cucina può essere progettata e realizzata interamente in base alle proprie esigenze individuali. Questo affascinante appartamento di tre locali ristrutturato, con i suoi ambienti spaziosi e luminosi, la disposizione ben progettata e la possibilità di personalizzare bagno e cucina, offre una soluzione abitativa ideale per single o coppie che apprezzano il comfort e la qualità della vita. È ideale per chi desidera vivere vicino al centro città, godendo al contempo di un ambiente piacevole. Se questa proprietà ha suscitato il vostro interesse, vi preghiamo di inviare una richiesta scritta e compilata in ogni sua parte tramite il modulo di contatto allegato. Il vostro team immobiliare VON POLL di Weimar

Codice oggetto: 25254142 - 99423 Weimar

## Dettagli dei servizi

Dachgeschoss Wohnung in zentraler Lage

- Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>
- 3-Raum-Wohnung im DG
- 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer
- Badezimmer mit Tageslicht und Dusche
- separate Küche

Boden: Laminat, Fliesen

modernisiert

Fahrradstuhlfahrt im Treppenhaus

Codice oggetto: 25254142 - 99423 Weimar

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich zentral gelegen in Weimar, nur etwa fünf Gehminuten vom Goetheplatz und Atrium entfernt. Damit liegt sie im Herzen der Stadt und verbindet urbanes Wohnen mit der typischen Weimarer Lebensqualität – geprägt von Kultur, Geschichte und einem hohen Maß an Lebenskomfort.

Die Versorgungslage ist hervorragend: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Bioläden, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Umfeld mit Cafés, Restaurants und kleinen Feinkostläden, die das Stadtbild rund um den Goetheplatz prägen.

Auch die medizinische Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der direkten Umgebung finden sich mehrere Haus- und Facharztpraxen, Apotheken sowie physiotherapeutische Einrichtungen. Für eine umfassendere medizinische Versorgung ist zudem das Sophien- und Hufeland-Klinikum in kürzester Zeit zu erreichen.

Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung an anliegende Orte. Der Hauptbahnhof ist sowohl mit dem Bus als auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad in kürzester Zeit erreichbar. Wer lieber mit dem Rad unterwegs ist, profitiert zudem von einem gut ausgebauten Radwegenetz und den kurzen Distanzen innerhalb der Stadt.

Auch im Bereich Bildung bietet die Lage ein breites Spektrum: Verschiedene Kindertagesstätten und allgemeinbildende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Zudem sind die Bauhaus-Universität Weimar und die Hochschule für Musik Franz Liszt in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage auch für Studierende und Lehrende besonders attraktiv macht.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit historischem Charakter, eingebettet in eine gepflegte Nachbarschaft mit überwiegend denkmalgeschützter Bausubstanz. Trotz der zentralen Lage herrscht hier ein angenehm ruhiges Wohnumfeld mit viel Atmosphäre.

Insgesamt bietet diese Wohnlage eine außergewöhnlich gute Kombination aus Zentralität, urbanem Leben, erstklassiger Infrastruktur und hoher Aufenthaltsqualität – ideal für Menschen, die mitten in Weimar wohnen und dennoch nicht auf Ruhe und

Wohnkomfort verzichten möchten.

Codice oggetto: 25254142 - 99423 Weimar

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.4.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 56.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Codice oggetto: 25254142 - 99423 Weimar

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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