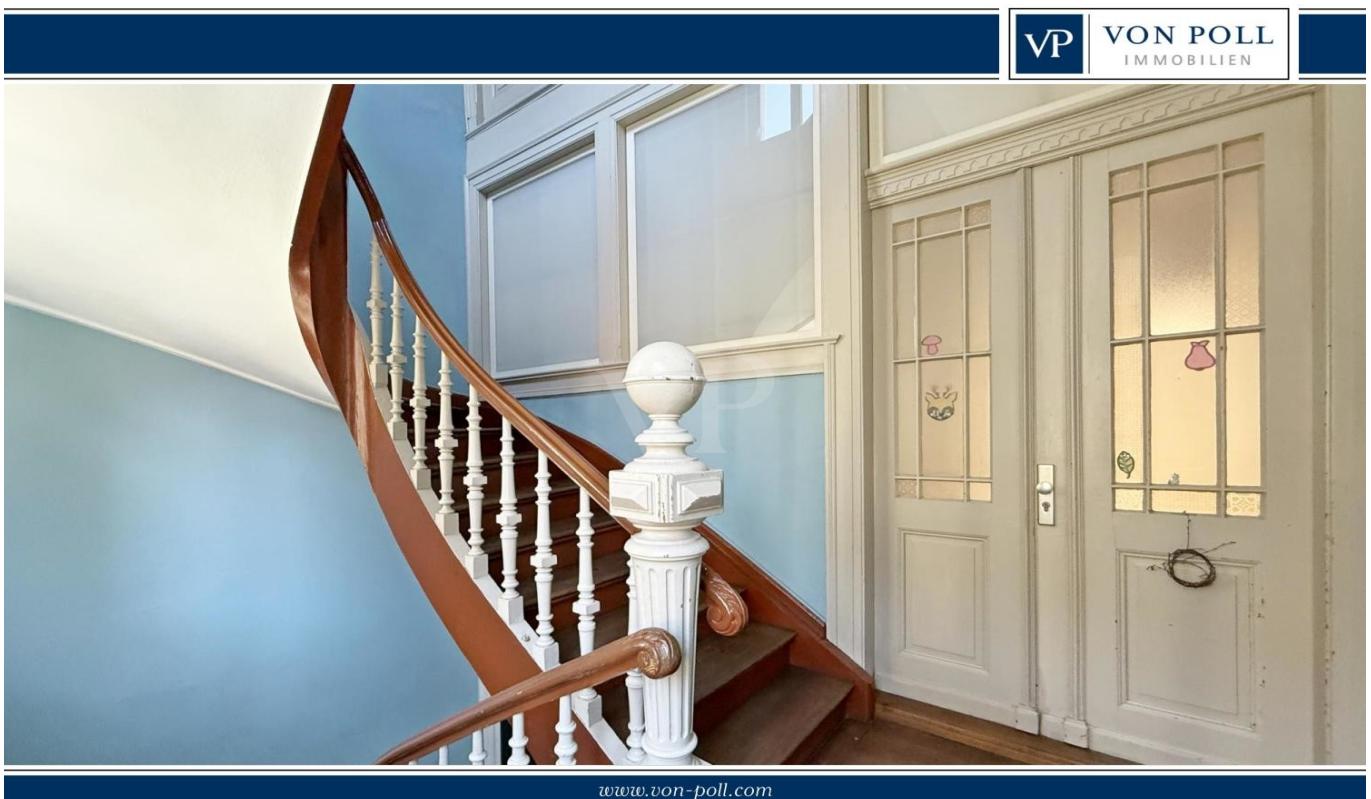


Weimar

## Appartamento di 3 locali in posizione centrale

*Codice oggetto: 25254171*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25254171 - 99423 Weimar

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

Codice oggetto: 25254171 - 99423 Weimar

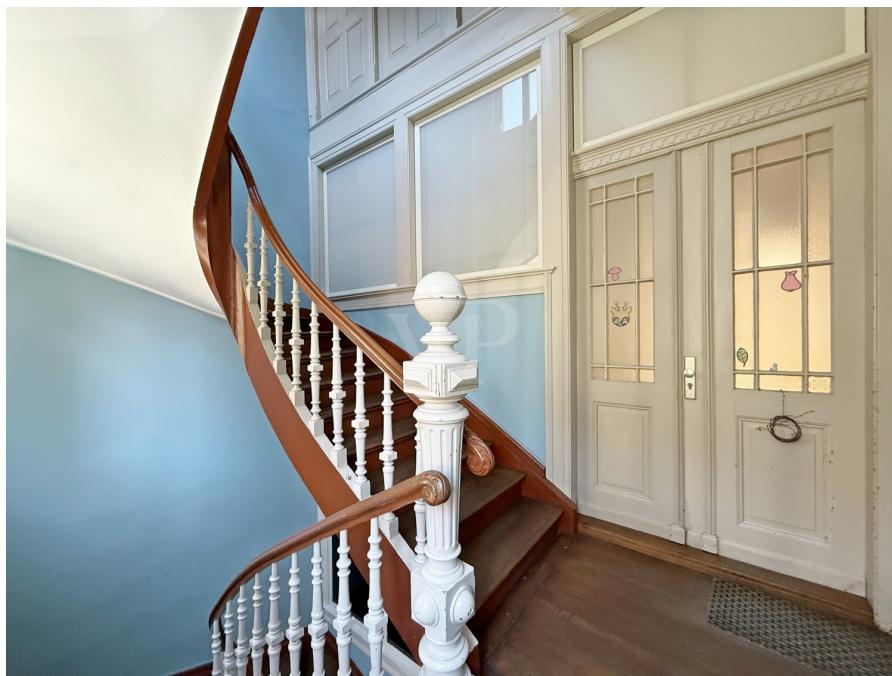
## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25254171</b>
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
Piano	<b>1</b>
Vani	<b>3</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1870</b>

Prezzo d'acquisto	<b>350.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio</b>

Codice oggetto: 25254171 - 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: 25254171 - 99423 Weimar

## La proprietà



Codice oggetto: 25254171 - 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: 25254171 - 99423 Weimar

## La proprietà



Codice oggetto: 25254171 - 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: 25254171 - 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: 25254171 - 99423 Weimar

## Una prima impressione

Questo spazioso appartamento di circa 120 metri quadrati si trova al primo piano di un condominio ben curato e colpisce per la sua distribuzione ben studiata e le finiture di alta qualità. Con un totale di tre stanze ben proporzionate, offre soluzioni abitative versatili, ideali per coppie, piccole famiglie o per chi ha bisogno di spazio per un ufficio o per gli ospiti. Il cuore dell'appartamento è l'ampia zona giorno, che si fonde armoniosamente con la zona pranzo e la cucina ed è inondata di luce naturale grazie alle ampie finestre. Le zone giorno sono caratterizzate da pavimenti in parquet di alta qualità, mentre la cucina, il bagno e il WC per gli ospiti sono piastrellati: una combinazione vincente di eleganza e funzionalità. Il bagno è particolarmente spazioso e dispone sia di doccia che di vasca, perfetto per serate rilassanti e per iniziare la giornata in modo rapido. Un WC per gli ospiti separato offre ulteriore comfort e sottolinea il design ben studiato dell'appartamento. Questo appartamento combina uno stile di vita elegante con una distribuzione pratica e offre una casa di alta qualità in una posizione attraente. 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. L'attestato di prestazione energetica non era disponibile al momento della pubblicazione di questo annuncio. Il vostro team immobiliare VON POLL di Weimar

Codice oggetto: 25254171 - 99423 Weimar

## Dettagli dei servizi

3-Raum-Wohnung in zentrumsnaher Lage

Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>

Etage: 1. Obergeschoss

Anzahl der Räume: 3

- Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer
- geräumiges Tageslicht Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates Gäste-WC
- Küche mit Einbauküche
- nicht möbliert

Boden: Parkett, Fliesen

Codice oggetto: 25254171 - 99423 Weimar

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Weimars, in unmittelbarer Nähe zum Poseckschen Garten – einem gepflegten Stadtpark mit historischer Bedeutung. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre zentrale und zugleich ruhige Wohnlage aus. Historische Bausubstanz, großzügige Grünflächen und ein gewachsenes städtisches Umfeld schaffen ein attraktives, urbanes Wohngefühl mit hoher Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Zahlreiche Buslinien verkehren in direkter Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit aller Stadtteile sowie des Hauptbahnhofs. Dieser bietet regelmäßige Regional- und Fernverbindungen in Richtung Erfurt, Jena, Leipzig und darüber hinaus. Innerstädtisch lässt sich vieles komfortabel zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen – ein klarer Vorteil für den Alltag.

Die Bildungsinfrastruktur ist ebenfalls gut ausgebaut. Mehrere Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die Bauhaus-Universität liegt nur wenige Minuten entfernt, was die Lage besonders für Studierende, Lehrende und akademisches Fachpersonal attraktiv macht. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch Musik- und Volkshochschulen sowie vielfältige kulturelle Einrichtungen in der Innenstadt.

Im Bereich Gesundheitsversorgung bietet die Umgebung ein breites Spektrum: Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen, Apotheken und Therapieeinrichtungen sind gut erreichbar. Das Weimarer Klinikum ist ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt und stellt eine umfassende stationäre Versorgung sicher.

Die Nahversorgung ist geprägt von einer guten Durchmischung aus Supermärkten, Bäckereien, Drogerien und kleinen Fachgeschäften. Wochenmärkte, Cafés und Gastronomieangebote in der näheren Umgebung tragen zur hohen Aufenthaltsqualität bei. Auch Banken, Poststellen, Friseure und weitere Dienstleister sind bequem erreichbar und sorgen für einen reibungslosen Alltag.

Insgesamt bietet die Lage eine hervorragende Kombination aus städtischem Leben, kulturellem Umfeld, guter Anbindung und naturnaher Erholung. Sie eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf Zentralität, Infrastruktur und ein gepflegtes Wohnumfeld legen – sei es für Familien, Berufstätige oder kulturinteressierte Stadtbewohner.

Codice oggetto: 25254171 - 99423 Weimar

## Ulteriori informazioni

**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.  
**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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25254171 - 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)