

Weimar

## Attico con vista su Weimar

Codice oggetto: 25254190



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

PREZZO D'ACQUISTO: 352.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25254190 - 99423 Weimar

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

Codice oggetto: 25254190 - 99423 Weimar

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25254190   |
| Superficie netta    | ca. 103 m² |
| Piano               | 4          |
| Vani                | 3          |
| Camere da letto     | 2          |
| Bagni               | 2          |
| Anno di costruzione | 2000       |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 352.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 123 m²                                                                |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio                                               |

Codice oggetto: 25254190 - 99423 Weimar

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 128.00 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 04.05.2028    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2000                                |

Codice oggetto: 25254190 - 99423 Weimar

## La proprietà



Codice oggetto: 25254190 - 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: 25254190 - 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



Codice oggetto: 25254190 - 99423 Weimar

## La proprietà



Codice oggetto: 25254190 - 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: 25254190 - 99423 Weimar

## La proprietà



Codice oggetto: 25254190 - 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)



### 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](mailto:weimar@von-poll.com)



Codice oggetto: 25254190 - 99423 Weimar

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25254190 - 99423 Weimar

## Una prima impressione

Questo attico coniuga uno stile di vita elegante con una disposizione pratica, offrendo una casa di alta qualità in una posizione attraente. Questo appartamento, con circa 103 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, si trova al 4° piano di un condominio ben tenuto e colpisce per la sua planimetria ben studiata e le finiture di alta qualità. Situato in una tranquilla strada residenziale, l'immobile offre una splendida vista sul verde circostante. Con un totale di tre stanze ben proporzionate, offre opzioni di utilizzo versatili, ideale per coppie, piccole famiglie o per chi ha bisogno di spazio per un ufficio o per ricevere ospiti. Il cuore dell'appartamento è la luminosa zona giorno, che si fonde armoniosamente con la zona pranzo ed è inondata di luce naturale grazie alle ampie porte-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 riuscita combinazione di eleganza e funzionalità. Il bagno, con la sua "vista cielo stellato", include una vasca da bagno, mentre il WC per gli ospiti offre una doccia, perfetta per serate rilassanti o per iniziare rapidamente la giornata. L'appartamento include un garage. Se necessario, è possibile affittare un posto auto aggiuntivo dai vicini. Se siete interessati a questa proprietà, vi preghiamo di inviare una richiesta scritta e compilata in ogni sua parte utilizzando il modulo di contatto fornito. Il vostro team immobiliare VON POLL di Weimar

Codice oggetto: 25254190 - 99423 Weimar

## Dettagli dei servizi

3-Raum-Wohnung in zentrumsnaher Lage

Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup>

Etage: 4. Obergeschoss

Anzahl der Räume: 3

- Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer
- geräumiges Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC mit Dusche
- Küche ohne Einbauküche
- nicht möbliert
- Garage
- Stellplatz kann angemietet werden

Boden: Parkett, Fliesen

Codice oggetto: 25254190 - 99423 Weimar

## Tutto sulla posizione

Weimar besticht als kulturell reiche und zugleich lebendige Stadt, die mit ihrer ausgewogenen Infrastruktur und ihrem historischen Flair eine außergewöhnliche Lebensqualität bietet. Die Stadt vereint auf harmonische Weise Tradition und Moderne, was sich in einem vielfältigen Angebot an Kunst, Kultur und gehobener Gastronomie widerspiegelt. Mit stabiler wirtschaftlicher Basis und exzellenter Anbindung an regionale Verkehrswege präsentiert sich Weimar als ein Standort von hohem Prestige und nachhaltigem Wertpotenzial – ideal für anspruchsvolle Lebensentwürfe.

Im Herzen der Stadt eröffnen sich exklusive Möglichkeiten, die das urbane Leben mit einer besonderen Atmosphäre verbinden. Die unmittelbare Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen und kulturellen Institutionen unterstreicht den gehobenen Charakter der Lage.

Die Zöllnerstraße befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt Weimar, im Bereich der sogenannten Westvorstadt bzw. Stadterweiterung. Sie beginnt am Übergang zur Trierer Straße und verläuft bis nahezu zur Windmühlenstraße im statistischen Bezirk „Schönblick“, wo sich auch diese Penthouse-Wohnung mit Blick über die Stadt befindet. Die Straße ist Teil eines gewachsenen Wohngebiets mit historischer Bausubstanz und gleichzeitig guter Verkehrsanbindung.

Die Umgebung bietet eine beeindruckende Auswahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, von der staatlichen Gemeinschaftsschule Weimar – Pestalozzi, die nur zwei Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu angesehenen Gymnasien und künstlerischen Fakultäten, die in maximal 15 Minuten bequem erreichbar sind. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe gewährleistet: Fachärzte, spezialisierte Zahnärzte sowie renommierte Kliniken und Apotheken befinden sich in einem Radius von wenigen Gehminuten, was für ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit sorgt. Für kulinarische Genüsse laden exquisite Restaurants und stilvolle Cafés in der Innenstadt ein, die mit ihrer Vielfalt und Qualität das anspruchsvolle Lebensgefühl abrunden. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine flexible und komfortable Mobilität.

Für anspruchsvolle Genießer und Kulturliebhaber bietet diese Lage in Weimar eine unvergleichliche Kombination aus Exklusivität, Lebensqualität und kultureller Vielfalt. Hier finden Sie ein Zuhause, das nicht nur höchsten Wohnansprüchen gerecht wird, sondern auch Raum für Inspiration und stilvolles Leben schafft.

Codice oggetto: 25254190 - 99423 Weimar

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Codice oggetto: 25254190 - 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)