

Niederzimmern

Casa colonica con appartamento annesso a Niederzimmern

Codice oggetto: 25254222



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 175.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 354 m²

Codice oggetto: 25254222 - 99428 Niederzimmern

- 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: 25254222 - 99428 Niederzimmern

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto | 25254222 |
| Superficie netta | ca. 160 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 8 |
| Camere da letto | 5 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1900 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera |

| | |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto | 175.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024 |
| Stato dell'immobile | Necessita ristrutturazione |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 202 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio |

Codice oggetto: 25254222 - 99428 Niederzimmern

Dati energetici

| | |
|---|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| Certificazione energetica valido fino a | 23.07.2034 |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido |

| | |
|---|-------------------------------------|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 182.70 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | F |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1999 |

Codice oggetto: 25254222 - 99428 Niederzimmern

La proprietà



Codice oggetto: 25254222 - 99428 Niederzimmern

La proprietà



Codice oggetto: 25254222 - 99428 Niederzimmern

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

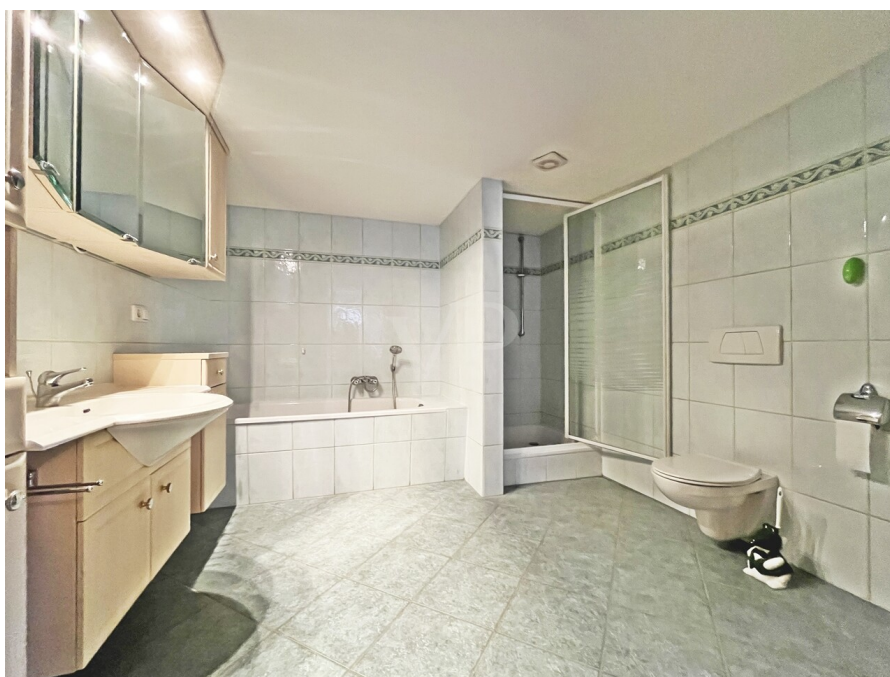


www.von-poll.com/weimar



Codice oggetto: 25254222 - 99428 Niederzimmern

La proprietà



Codice oggetto: 25254222 - 99428 Niederzimmern

La proprietà



Immobilienverkauf mit mehr Transparenz, Komfort und Erfolg.



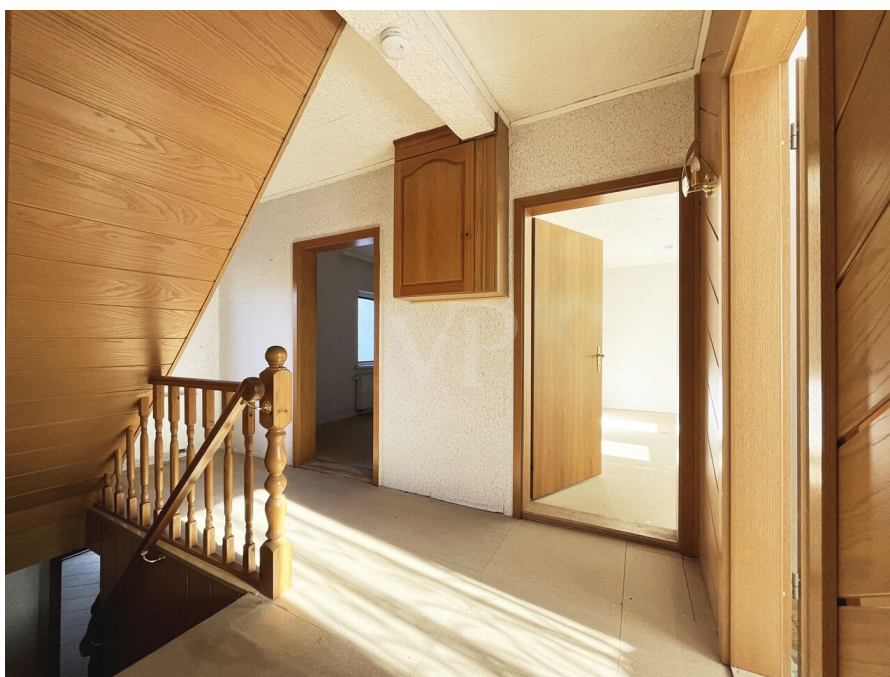
Vorteile rund um den Verkäuferservice:

- 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



Codice oggetto: 25254222 - 99428 Niederzimmern

La proprietà



Codice oggetto: 25254222 - 99428 Niederzimmern

La proprietà



Codice oggetto: 25254222 - 99428 Niederzimmern

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



Codice oggetto: 25254222 - 99428 Niederzimmern

La proprietà



Codice oggetto: 25254222 - 99428 Niederzimmern

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

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



Codice oggetto: 25254222 - 99428 Niederzimmern

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: 25254222 - 99428 Niederzimmern

Una prima impressione

Questa spaziosa casa colonica, con annesso ristrutturato, risalente al 1900, offre numerose possibilità di sviluppo personalizzato con una superficie abitabile totale di circa 160 m² e un terreno di circa 354 m². Ristrutturata l'ultima volta nel 2024, la proprietà necessita attualmente di ristrutturazione. Questo offre agli acquirenti creativi l'opportunità di integrare i propri desideri e idee nella progettazione futura. La combinazione di fascino storico e tecnologia moderna, grazie all'isolamento termico esistente e al riscaldamento centralizzato, rende questa casa un'opzione interessante per la vostra famiglia. Con un totale di 8 stanze, di cui 5 potenziali camere da letto, 1 accogliente soggiorno e una mansarda parzialmente ristrutturata, la proprietà offre un'ampia superficie abitabile. Due cucine offrono ulteriore comfort e flessibilità, soprattutto per famiglie numerose o nuclei familiari in condivisione. Entrambi i bagni sono dotati di doccia e vasca, soddisfacendo così le esigenze pratiche quotidiane. Un bagno, tuttavia, deve ancora essere completato. L'area esterna completa la proprietà con due terrazze e un cortile con un piccolo prato. Il giardino anteriore offre ulteriori opportunità di piantumazione. Qui potrete godervi ore di relax all'aperto e socializzare con amici o familiari. Una pratica dependance offre ulteriore spazio per riporre attrezzi da giardino, biciclette o altri oggetti. Particolarmente degno di nota è il potenziale di espansione dell'edificio, che può essere sfruttato durante ulteriori lavori di ammodernamento. Questo potenziale offre, ad esempio, la possibilità di integrare uno studio o una sala hobby. Sarebbe anche possibile realizzare un'unità separata per una convivenza multigenerazionale. Le solide fondamenta della casa, unite ai miglioramenti di efficienza energetica già implementati, gettano le basi per una vita sostenibile all'interno delle sue mura tradizionali. Gli infissi e gli accessori soddisfano i requisiti standard, offrendo tutte le opzioni necessarie. Il riscaldamento centralizzato garantisce un calore confortevole in tutte le zone giorno e l'isolamento migliora significativamente l'efficienza energetica. La disposizione è la seguente: al piano terra si trovano il soggiorno, una camera da letto, una cucina e uno dei due bagni con doccia e vasca. Le ulteriori camere da letto, un altro bagno e una seconda cucina sono distribuiti ai piani superiori (Casa 2) e nella mansarda. La posizione dell'immobile combina comfort abitativo con ottimi collegamenti con i mezzi pubblici. Il quartiere è caratterizzato da residenti consolidati e da un'atmosfera piacevole. Questa casa vi offre l'opportunità di creare la vostra casa personalizzata su circa 160 m² di superficie abitabile e un terreno gestibile. Che si tratti di una classica casa di famiglia, di una vita multigenerazionale o di realizzare il vostro progetto abitativo personalizzato, questa proprietà offre un'ampia gamma di possibilità. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita personalizzata per avere un'idea completa di questa versatile proprietà. Per ulteriori informazioni, vi preghiamo di inviare una richiesta scritta tramite il modulo di contatto,

fornendo tutti i vostri dati in modo da potervi contattare. Il vostro team immobiliare VON POLL di Weimar

Codice oggetto: 25254222 - 99428 Niederzimmern

Dettagli dei servizi

Bauernhaus mit Ausbaureserve - auch als Mehrgenerationenhaus möglich

- Baujahr: ca. 1900
- Wohnfläche: ca. 160,00 m²
- Grundstücksfläche: ca. 354 m²
- 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

Codice oggetto: 25254222 - 99428 Niederzimmern

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25254222 - 99428 Niederzimmern

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 182.70 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25254222 - 99428 Niederzimmern

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com