

Weimar

# Casa indipendente in posizione privilegiata a Weimar

**Codice oggetto: 25254226**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 566.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 146 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 825 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25254226 - 99425 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: 25254226 - 99425 Weimar

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25254226	Prezzo d'acquisto	566.000 EUR
Superficie netta	ca. 146 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie linda	ca. 160 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1975	Caratteristiche	Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 25254226 - 99425 Weimar

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25254226 - 99425 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: 25254226 - 99425 Weimar

## La proprietà



Codice oggetto: 25254226 - 99425 Weimar

## La proprietà

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**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: 25254226 - 99425 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: 25254226 - 99425 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: 25254226 - 99425 Weimar

## La proprietà



### Professionell, ausgezeichnet und bунdesweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine exklusive und professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:

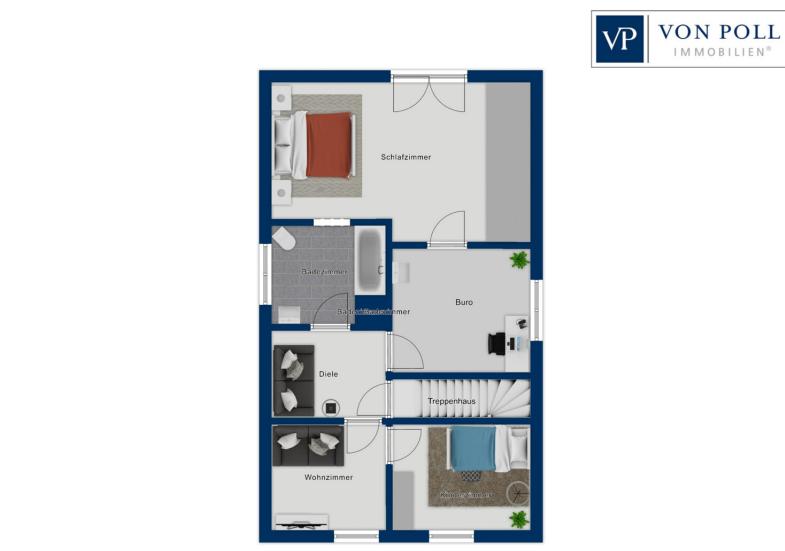
T.: 03643 - 46 86 58 6

Partner-Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | weimar@von-poll.com



Codice oggetto: 25254226 - 99425 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: 25254226 - 99425 Weimar

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente offre circa 146 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un ampio terreno di circa 825 m<sup>2</sup>, offrendo ampio spazio per soddisfare le vostre esigenze abitative individuali. Costruita nel 1975, la casa necessita di lavori di ammodernamento, offrendo ai futuri proprietari l'opportunità di realizzare le proprie idee e ammodernamenti. La zona giorno principale comprende sette stanze, tra cui tre camere da letto separate, offrendo ampia privacy a voi e alla vostra famiglia. Un bagno con luce naturale e un WC per gli ospiti separato garantiscono il comfort quotidiano. La disposizione riflette il design funzionale tipico dell'epoca: l'ampia zona giorno e pranzo costituisce il cuore della casa e offre accesso alla veranda e al giardino. La cucina è adiacente alla sala da pranzo. La casa dispone anche di un seminterrato completo, che comprende ripostiglio, camere arredate in modo confortevole e un bagno. L'ampio giardino offre una varietà di utilizzi, che si tratti di relax, riunioni di famiglia o giardinaggio. Grazie alle dimensioni del terreno, avete la libertà di progettare gli spazi esterni secondo i vostri desideri e creare i vostri rifugi personali. Le caratteristiche della casa sono tipiche dell'anno di costruzione e sono di qualità media. Tra queste, un classico impianto di riscaldamento centralizzato degli anni '90, finestre in legno per lo più con doppi vetri e pavimenti in parquet. Attualmente non sono presenti mobili o infissi a muro, consentendovi di realizzare liberamente le vostre idee di interior design. La casa, che necessita di ristrutturazione, offre un buon punto di partenza. Sono disponibili numerose opzioni per modernizzare l'immobile e renderlo più moderno, aumentando così il comfort abitativo e il valore a lungo termine. La posizione di questa casa indipendente è caratterizzata da una piacevole zona residenziale con buone infrastrutture. Negozi, scuole, asili e medici si trovano nelle vicinanze e sono facilmente raggiungibili. Inoltre, l'accesso ai mezzi pubblici e alla rete stradale regionale e nazionale è ottimale. Ideale sia per una nuova casa per la vostra famiglia che per coppie in cerca di più spazio abitativo. L'ampia superficie abitabile e il terreno, la disposizione funzionale degli spazi e la possibilità di ammodernamento personalizzato rendono questa casa indipendente un immobile attraente con un grande potenziale. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e vi invitiamo cordialmente a una visita per consentirvi di valutare personalmente le numerose possibilità. Contattateci: saremo lieti di rispondere alle vostre richieste. Al momento della pubblicazione del presente annuncio, l'attestato di prestazione energetica non era disponibile.

Codice oggetto: 25254226 - 99425 Weimar

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25254226 - 99425 Weimar

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25254226 - 99425 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25254226 - 99425 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)